

Bør regnskapsloven tillate virkelig verdi av investeringseiendom?

SILJE SOLHEIM

THERESE FRØITLAND

VEILEDER

Terje Heskestad

Universitetet i Agder, 2023

Handelshøyskolen

Forord

Masteroppgaven er skrevet våren 2023 som en avslutning på vår mastergrad i Regnskap og revisjon på handelshøyskolen ved Universitetet i Agder. Oppgaven skrives siste semester og utgjør den avsluttende delen av vår mastergrad. Vi har begge gått MRR, men en med spesialisering i økonomisk styring og den andre med spesialisering i internasjonal ledelse. Oppgavens omfang tilsvarer omtrent 810 timer og utgjør 30 studiepoeng.

Studien tar for seg virkelig verdi av investeringseiendom og hvorvidt dette bør inkluderes i norsk regnskapslov. Virkelig verdi er et interessant tema da det i Norge er mulig å velge mellom flere ulike regnskapsspråk, blant annet GRS og IFRS. Regnskapsspråkene har ulik tilnærming til bruk av virkelig verdi, hvor det er tillatt å benytte virkelig verdi for investeringseiendom etter IFRS men ikke etter GRS. Gjennom studieforløpet har vi opparbeidet oss et teoretisk grunnlag for oppgaven. I tillegg har vi innhentet tidligere forskning for å øke kompetansen på temaet. Vi har undersøkt problemstillingen fra bankens brukerperspektiv.

Arbeidet med masteroppgaven har til tider vært krevende, men ellers svært lærerikt og interessant. Vi har tilegnet oss kunnskap og erfaringer som vi vil ta med oss videre i arbeidslivet som vi tror vil være nyttig i årene som kommer. Denne studien gir verdifulle innsikter i debatten om regnskapsloven §5-8 og virkelig verdi av investeringseiendom. Resultatene og funnene kan være nyttige og vi håper at oppgaven vil være av interesse for regnskapsbrukere, regnskapsprodusenter og andre som interesserer seg for regnskap og revisjon.

Vi vil benytte anledningen til å takke veilederen vår Terje Heskestad. Du har gitt oss konstruktive tilbakemeldinger, gode diskusjoner, kommet med gode innspill, vært svært engasjert og oppmuntrende i arbeidet med oppgaven. Vi vil også takke respondentene som stilte til intervju, uten dem ville det ikke vært mulig for oss å besvare problemstillingen.

Mai 2023

Silje Solheim & Therese Frøitland

Sammendrag

Studien tar sikte på å undersøke om det er hensiktsmessig å utvide regnskapsloven §5-8 for å inkludere virkelig verdi av investeringseiendom. I dagens regnskapspraksis krever regnskapsloven at eiendom skal vurderes til historisk kost med betinget nedskrivningsplikt. Dersom et selskap ønsker å verdsette eiendommer til virkelig verdi, må de rapportere etter full IFRS eller det særnorske regnskapsspråket forenklet IFRS. Formålet med studien er å vurdere om en endring av rskl §5-8 vil resultere i økt regnskapskvalitet og mer beslutningsrelevant informasjon for bankene, som er primærbruker av regnskapet. Beslutningsrelevant informasjon innebærer at kvalitetskravene pålitelighet og relevans oppfylles.

For å belyse spørsmålet benytter studien en kvalitativ forskningsmetode, som benytter primær og sekundær data til å belyse spørsmålet. Primærdato innhentes ved bruk av personlige intervjuer med erfarne primærbrukere av regnskapet, altså banker, for å få et innblikk i synspunktene deres. Intervjuene gir verdifull innsikt i deres synspunkter, og deres innspill og tilbakemeldinger er grundig analysert og sammenstilt med teori.

Gjennom studien presenteres ulike argumenter både for og mot en utvidelse av §5-8 i rskl, basert på både teoretiske betraktninger og funn fra intervjuene. I tillegg illustreres forskjellene mellom de ulike regelsettene, sammen med noen fordeler og ulemper med dem, gjennom et talleksempel. I løpet av oppgaven har bankene gitt uttrykk for at virkelig verdi gir mer beslutningsrelevant informasjon og er mer relevant enn historisk kost for dem som regnskapsbruker. Bankene søker etter så mye relevant informasjon som mulig i regnskapet. Det ble imidlertid uttrykt at verddivurdering ikke kan gjøres pålitelig nok, men at dette er mer stedsavhengig, samt påvirket av type eiendom.

Konklusjonen er derfor at inkludering av virkelig verdi av investeringseiendom i regnskapsloven kan være aktuelt dersom det stilles krav til verdimålingen eller andre faktorer som kan sikre påliteligheten på en tilfredsstillende måte. Dette vil bidra til å oppfylle kravene til økt regnskapskvalitet og mer beslutningsrelevant informasjon for bankene som primærbrukere av regnskapet.

Abstract

The study aims to examine whether it is appropriate to expand section §5-8 of the Accounting Act to include fair value of investment property. Under the current accounting practices in Norway, the Accounting Act requires property to be valued at historical cost with conditional impairment obligations. If a company wishes to value properties at fair value, they are required to report under full IFRS or the Norwegian-specific accounting language, simplified IFRS. The purpose of this study is to assess whether a change in section §5-8 would result in increased accounting quality and more useful information to make decisions for banks, the primary users of financial statements. Decision-relevant information entails meeting the quality criteria of reliability and relevance.

To address this question, the study employs a qualitative research method, utilizing primary and secondary data to shed light on the issue. Primary data is gathered through personal interviews with experienced primary users of financial statements, specifically banks, to gain insights into their perspectives. The interviews provide valuable insights, and the respondents' input and feedback are thoroughly analyzed and correlated with existing theory.

The study presents various arguments both for and against expanding section §5-8 in the Accounting Act, drawing on theoretical considerations and findings from the interviews. Additionally, the differences between the different sets of regulations are illustrated, along with some advantages and disadvantages, through a numerical example. Throughout the study, banks have expressed that fair value provides more decision-relevant information and is more relevant than historical cost for financial statement users. Banks strive to obtain as much relevant information as possible from financial statements. However, it was noted that the reliability of valuation cannot be sufficiently ensured, as it is influenced by geographical location and property type.

Therefore, the conclusion is that the inclusion of fair value of investment property in the Accounting Act may be appropriate if requirements for valuation and other factors that ensure reliability are established in a satisfactory manner. This would contribute to meeting the demands for increased accounting quality and more decision-relevant information for banks as the primary users of financial statements.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	I
Sammendrag	II
Abstract	III
Figurer	VI
Forkortelser	VI
1 Introduksjon	1
<i>1.1 Bakgrunn for valg av tema</i>	<i>1</i>
<i>1.2 Problemstilling</i>	<i>2</i>
<i>1.3 Avgrensninger.....</i>	<i>3</i>
<i>1.4 Disposisjon</i>	<i>3</i>
2. Metode	4
<i>2.1 Forskningsdesign.....</i>	<i>4</i>
<i>2.2 Kvalitativ vs. kvantitativ</i>	<i>5</i>
<i>2.3 Datainnsamling.....</i>	<i>6</i>
2.3.1 Primær og sekundær data	6
2.2.3 Populasjon og utvalg	8
2.2.4 Intervjuprosessen	9
2.3 Validitet og reliabilitet	9
2.4 Avgrensning av metode.....	11
2.5 Svakheter.....	11
2.6 Oppsummering.....	12
3. Regnskapsteori.....	13
3.1 Regnskapets formål.....	13
3.1.1 Beslutnings- og kontrollformålet	14
3.1.2 Regnskapets brukere.....	14
3.2 Regnskaps- og resultat kvalitet.....	16
3.3 Kvalitetskravene i det konseptuelle rammeverket.....	17
3.3.1 Grunnleggende kvalitetskrav: relevans og pålitelighet	18
3.3.2 Forsterkende kvalitetskrav	19

3.3.3 Vesentlighet	20
3.4 Resultat- og balanseorientering	21
3.5 Regnskapsmanipulasjon og regnskapsstrekking	24
3.6 Oppsummering	27
4. Fra GRS til IFRS: En studie av virkelig verdi og banken som bruker	28
4.1 Banken som regnskapsbruker	28
4.2 Virkelig verdi i GRS	30
4.2.1 Forenklet IFRS	32
4.3 IFRS og virkelig verdi	33
4.3.1 IAS 16 Eiendom, anlegg og Utstyr	33
4.3.2 IAS 40 Investerings eiendom	34
4.3.3 IFRS 13 Måling av virkelig verdi	35
4.3.4 Praktisk eksempel på forskjellene mellom IFRS reglene og GRS	37
4.3.5 Verdsettelseshierarkiet	41
4.3.6 Virkelig verdi og kvalitetskravene i det konseptuelle rammeverket	42
4.4 Virkelig verdi i praksis	46
4.5 Oppsummering	52
5 Intervju	53
5.1 Respondentene	53
5.2 Banken som regnskapsbruker	53
5.3 Oppsummering	65
6 Analyse	66
6.1 Regnskapskvalitet	66
6.2 Beslutningsrelevant informasjon	67
6.3 Påvirkning på brukerne	73
6.4 Oppsummering	75
7 Avslutning	76
7.2 Begrensninger	79
7.3 Videre forskning	80
8 Kilder	81
Vedlegg 1 – Refleksjonsnotat (Therese)	88

<i>Vedlegg 2 – Refleksjonsnotat (Silje)</i>	93
<i>Vedlegg 3 - Intervjuguide</i>	99
<i>Vedlegg 4 – Samtykkeskjema</i>	101
<i>Vedlegg 5 – Meldeskjema for behandling av personopplysninger</i>	104

Figurer

Figur 1: IASB konseptuelle rammeverk. Bygger på Ernst & Young 2012	18
Figur 2: Mislighetstriangelet, bygger på Stuart 2020	26
Figur 3: Talleksempel, lineære avskrivninger	38
Figur 4: Talleksempel, internrentemetoden	38
Figur 5: Talleksempel, internrentemetoden m/ verdiendring	39
Figur 6: Talleksempel, nåverdimodellen	40
Figur 7: Talleksempel, nåverdimetoden m/ verdiendring	40
Figur 8: Verdsettelsehirarkiet	42
Figur 9: Utbredelse av virkelig verdi (Heskestad & Tofteland; Stendal & Nordgarden)	46

Forkortelser

GRS – God regnskapsskikk

IAS – International Accounting standard

IFRS – International Financial Reporting Standards

NOU – Norges offentlige utredninger

Rskl – Regnskapsloven

1 Introduksjon

Kapittelet vil begrunne oppgaven og temaets relevans. Deretter presenteres oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål. Problemstillingen dreier seg om virkelig verdi av investeringseiendom. Etter presentasjon av problemstilling blir det foretatt avgrensninger for å fokusere på de mest relevante aspektene relatert til problemstillingen. Avslutningsvis i kapittelet vil oppgavens disposisjon presenteres.

1.1 Bakgrunn for valg av tema

Eiendom har historisk sett økt i verdi. Til tross for dette følger det av regnskapsloven §5-3 at anleggsmidler har begrenset levetid og skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Dette medfører at eiendommenes bokførte verdi synker grunnet avskrivningskravet under god regnskapsskikk (GRS) og regnskapsloven. GRS avviker følgelig fra virkelig verdi. Norske børsnoterte foretak er pålagt til å rapportere etter IFRS og kan dermed benytte virkelig verdi for eiendom, mens andre norske foretak som rapporterer etter GRS ikke kan benytte denne verdsettelsesmetoden. Regnskapet utarbeidet etter IFRS vil synliggjøre merverdier på eiendommer, noe som ikke er tillatt etter GRS.

Bakgrunnen for valg av tema og problemstilling er en kombinasjon av forskernes interesse og det faktum at temaet er en pågående diskusjon i fagmiljøet. NOU 2015 presenterer forslag relatert til modernisering og forenkling av regnskapsloven, samt tilpassing av norske regler til EØS regelverket. Forslaget innebærer videreføring av historisk kost modellen i regnskapsloven, samt åpner for økt bruk av virkelig verdi for finansielle eiendeler og forpliktelser. I tillegg innebærer lovforslaget at regnskapsstandardene kan kreve eller forby måling av virkelig verdi (NOU 2015:10, s. 22). Det anses også som hensiktsmessig å drøfte tilnærming av virkelig verdi for ulike typer eiendeler i forarbeidene (NOU 1995:30, s. 196). En årsak til dette er at ulike typer eiendeler kan ha ulike egenskaper og ulik grad av markedseffektivitet som videre kan medføre at noen eiendeler kan være mer egnet til bruk av virkelig verdi enn andre. Lovforslaget fra 2015 ble ikke vedtatt, det er derfor fremdeles ikke virkelig verdi av investeringseiendom tillatt etter dagens regnskapslov. Oppgaven tar dermed for seg en utvidelse av regnskapsloven §5-8 til å åpne opp for virkelig verdi av investeringseiendom.

En endring til IFRS eller forenklet IFRS kan virke upraktisk og krevende for regnskapsprodusenten. Det kan også sies at en forenkling for produsenten, ikke nødvendigvis er en forenkling for brukeren og at brukerne trolig anser lovgivningen av forenklet IFRS som

forvirrende og uklar (Moen & Tømta, 2007, s. 63). I Norge er det over 70 000 selskaper som har utleie av eiendom som hovedvirksomhet (Proff Forvalt, 2023a, 2023b), hvorav 6 av dem er børsnoterte (Proff Forvalt, 2023b). Det er funnet av tidligere forskning at virkelig verdi blir brukt svært lite i Norge av de børsnoterte selskapene (Stendal & Nordgarden, 2015). Det ble for eksempel funnet at kun 1% av selskapene bruker virkelig verdi på eiendom, mens 69% bruker virkelig verdi på investeringseiendom, noe som kan indikere at det er mer aktuelt for investeringseiendom og viser i tillegg at det kan være relevant å skille på type eiendom. Tidligere forskning viser at Kristiansand-området er stedet i Norge med klarest overvekt av bruken av IFRS og forenklet IFRS (Falck, 2021, s. 51).

Utvalget i forarbeidene (NOU 1995:30, s. 194) argumenterer for at kontantstrømmen til en eiendel vi reduseres over tid, og at avskrivningene skal tilsvare dette verdifallet. I et perfekt marked tilsvare verdifallet markedsprisen. Markedet er sjeldent/aldri perfekte, og en slik argumentasjon kan indikere at virkelig verdi gir et mer reelt bilde av verdiene i selskapet. Det trekkes frem av utvalget i forarbeidene at långivere benytter regnskapsinformasjon til løpende oppfølging av låneforhold men også for å fatte kredittbeslutninger (NOU 2015:10, s. 44). Basel III kravene, som er utarbeidet i 2017, fikk nytt forslag i 2021 for å styrke soliditeten i bankene, samt begrense bruk av interne utarbeidede modeller på enkelte risiko kategorier (BIS, 2017). De nye kravene kan føre til at regnskapet blir mer relevant for banken som bruker. Det er både argumenter for og mot bruken av virkelig verdi på investeringseiendom, fra produsentens perspektiv, men også brukerperspektiv. Oppgaven tar for seg problemstillingen med utgangspunkt i brukernes perspektiv.

1.2 Problemstilling

Oppgavens problemstilling dreier seg om hvorvidt §5-8 i den norske regnskapsloven bør utvides til å tillate virkelig verdi av investeringseiendom. For å besvare problemstillingen er hovedproblemstillingen delt opp i to forskningsspørsmål:

1. Vil endringen av regnskapsloven føre til økt regnskapskvalitet og mer beslutningsrelevant informasjon?
2. Hvordan påvirkes brukerne?

Ved å besvare de overnevnte spørsmålene og drøfte på hvert punkt, vil det konkluderes basert på funnene i forskningen. Konklusjonen baseres på tidligere forskning og funn fra intervju. Dette vil gi innsikt i praksis, samt en økt forståelse for virkelig verdi av investeringseiendom.

1.3 Avgrensninger

Oppgaven er avgrenset til å se på virkelig verdi av investeringseiendom, som skiller seg fra driftseiendom ved at den er anskaffet med formål om verdistigning eller for å inntjene leieinntekter (IFRS Foundation, 2003b). Da norsk regnskapslov ikke skiller investeringseiendommer fra driftseiendommer, er også internasjonale regnskapsstandarder relevante. Regnskapets formål er å gi beslutningsnyttig informasjon til brukerne, følgelig tar oppgaven for seg bank som regnskapets primærbruker. Ulike brukere har ulikt informasjonsbehov, dermed ville resultatene sannsynligvis vært annerledes dersom andre eller flere regnskapsbrukere ville vært i fokus.

1.4 Disposisjon

Masteroppgaven består av syv kapitler og starter med innledning som beskriver problemstillingen og forskningsspørsmålene. I kapittel to blir de metodiske valgene i oppgaven presentert. Kapittel tre og fire presenterer relevant teori og gjennomgår hvordan reglene er i dag. Under de nevnte kapitlene vil det fokuseres på virkelig verdi av investeringseiendom. Kapittel 5 inneholder en oppsummering av responsen fra intervjuene, og kapittel 6 relaterer respondentenes svar opp mot teorien i kapittel 3 og 4. Videre i kapittel 7 følger forslag til videre forskning, samt begrensninger relatert til forskningen og en konklusjon basert på funn.

2. Metode

Gjennom kapittel 2 vil de metodiske teoriene bli presentert og valgene foretatt under vår forskning blir drøftet og begrunnet. Kapittelet starter med å redegjøre for forskningsdesign for deretter å se på forskjellen mellom kvalitativ og kvantitativ metode. Videre presenteres datainnsamlingsmetoden som benyttes i forskningen, samt viktigheten av validitet og reliabilitet. Kapittelet vil avslutningsvis presentere alternative metoder til forskningen, samt fordeler og ulemper med valgt metode.

2.1 Forskningsdesign

Forskningsdesign er en plan eller skisse for forskningen (Ringdal, 2013, s. 105). Planen bør inkludere datainnsamling, måling og analyse av data som er lagt til grunn for å besvare forskningsspørsmålet. Ved valg av forskningsdesign må forskeren ta valg som er passende for forskningsspørsmålet og tidshorisonten (Bougie & Sekaran, 2020, s. 103-104). I følge Ringdal påvirker også forskerens fokus valg av forskningsdesign (2013, s. 111).

Eksplorerende design blir benyttet i denne studien. Ved eksplorerende forskning er det ofte mangel eller begrensninger på eksisterende forskning, temaet er ofte komplekst, det er lite kunnskap om fenomenet eller manglende tilgjengelig teori for å utvikle et teoretisk rammeverk. (Bougie & Sekaran, 2020, s. 56). Eksplorerende forskningsdesign benyttes ofte i kvalitative studier og gjennomføres ved bruk av intervju, fokusgrupper og case studier (Silkose et al., 2021, s. 72) Bakgrunnen for vårt valg er at eksplorerende design er fleksibelt i natur samt tilpasningsdyktig, og fokuset er gjerne vidt i starten og spisser seg mer inn etter hvert (Bougie & Sekaran, 2020, s. 56). Ved valg av forskningsdesign har vi i tillegg rettet fokus mot hvilket design som vil gi best mulig data, og samtidig kan bidra til å besvare problemstillingen i forskningen. Forskningsspørsmålet dreier seg om hvorvidt regnskapsloven bør utvides til å tillate virkelig verdi av investeringseiendom. Med hensyn til problemstillingen, vil det være hensiktsmessig å gå mest mulig i dybden på temaet ettersom det er få lignende studier relatert til investeringseiendom. Dette trekker i retning av at eksplorativt forskningsdesign vil være hensiktsmessig, da det er mangel på eksisterende forskning og lite forkunnskap (Bougie & Sekaran, 2020, s. 56). Det som kan anses å være negativt med eksplorerende design er at resultatene fra eksplorerende forskning er ikke generaliserbar ettersom fokuset på forskningen er bredt i starten og blir smalere etterhvert (Bougie & Sekaran, 2020, s. 56).

Deskriptiv eller kausal forskning er alternativet som kunne bli gjort, hvorav deskriptiv ville passet bedre til vår problemstilling enn kausal forskning. Dette er fordi med kausal forskning er målet å se om det foreligger en korrelasjon mellom variabler. Det foreligger korrelasjon dersom en variabel kan få en annen variabel til å endre seg. Eksperimentell forskning er den metoden som oftest er benyttet ved kausal forskning (Bougie & Sekaran, 2020, s. 58). Med deskriptivt design er formålet å innhente data som beskriver temaet av interesse og kunne potensielt hjelpet oss med å med å forstå karakteristikene til en gruppe i en gitt situasjon og tenke mer systematisk på aspekter i situasjonen (Bougie & Sekaran, 2020, s. 57). Da det under deskriptivt forskning ofte benyttes korrelasjonsstudier som skal beskrive sammenhengen mellom variabler som beskriver en populasjon, hendelse eller en situasjon, anses det ikke som hensiktsmessig å benytte deskriptivt design til forskningen (Bougie & Sekaran, 2020, s. 56). Da formålet ikke er overflødige beskrivelser av situasjoner, men heller å gå i dybden på temaet, samtidig som formålet er å innhente informasjon, anses det som hensiktsmessig å benytte eksplorerende forskningsdesign.

2.2 Kvalitativ vs. kvantitativ

Valg av forskningsstrategi er valget mellom kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode (Ringdal, 2013, s. 101). Forskningsstrategi handler om hvordan forskeren går frem ved innsamling av data og hvordan den innsamlede informasjonen analyseres (Johannessen et al., 2016, s. 69). For å velge hensiktsmessig forskningsstrategi må det følgelig sees på hvilken metode som anses å være mest hensiktsmessig for å besvare masteroppgavens problemstilling.

Kvantitativ data er generelt sett innhentet gjennom strukturerte spørsmål, mens kvalitative data er data i form av ord (Bougie & Sekaran, 2020, s. 2). Kvantitativ metode er teoristyrte eller deduktiv, noe som innebærer at forskeren former hypoteser fra ett eller flere relevante teoriperspektiver (Ringdal, 2013, s. 104). Gjennom kvantitativ metode er forskeren langt unna objektene og målet er å ha et så stort utvalg som mulig, noe som vil gi et bredere perspektiv ved å innhente sammenlignbar informasjon (Ringdal, 2013, s. 105). I tilfeller hvor problemstillingen tilsier at det er behov for store mengder data, anses kvantitativ metode å være mest hensiktsmessig for å besvare problemstillingen (Johannessen et al., 2016, s. 37).

Kvalitativ metode er ofte induktiv (Ringdal, 2013, s. 104) og bidrar til forståelse av individer, deres omgivelser og deres kultur (Savin-Baden & Major, 2013, s. 12). Meningssøking og formålsavklaring er typisk for kvalitativ forskning (Ringdal, 2013, s. 104). Ved bruk av

kvalitativ forskningsstrategi benyttes det ofte et lite antall analyseenheter og baserer seg på rik og dyp informasjon (Ringdal, 2013, s. 105). Metoden egner seg i studier hvor formålet er å innhente informasjon som gir grunnlag for ny forståelse og innsikt ettersom metoden en går i dybden på det som undersøkes, og fremskaffer detaljrik informasjon og kunnskap om det aktuelle emnet (Brottveit & Del Busso, 2018, s. 65-66).

Med hensyn til masteroppgavens problemstilling, anses det som hensiktsmessig å benytte kvalitativ metode. Kvantitativ metode benyttes i mange regnskapstidsskrifter, mens kvalitativ metode er viktig for å besvare forskningsspørsmål og utforske regnskap på måter som ikke er mulig ved bruk av kvantitativ metode (De Villiers et al., 2019, s. 1459). Masteroppgavens problemstilling baseres ikke på en hypotese som skal bekreftes eller avkreftes, dermed anses det ikke som hensiktsmessig å benytte en kvantitativ metode.

2.3 Datainnsamling

2.3.1 Primær og sekundær data

Data kan innhentes gjennom primær- og sekundær data. Sekundærdata er innsamlet av andre for andre formål, og informasjonen må derfor evalueres før den benyttes (Silkose et al., 2021, s. 96). Primærdata samles inn av forskeren selv og er spesifikt innsamlet til en bestemt forskning (Bougie & Sekaran, 2020, s. 49). Jacobsen trekker frem fire hovedmetoder for å innhente primærdata: intervju, observasjon, spørreundersøkelse og eksperiment (2005, s. 62).

Gjennom forskningen benyttes en kombinasjon av primær- og sekundærdata, da det styrker validiteten og reliabiliteten til forskningen. Ved bruk av primærdata kan vi samle inn data som er direkte knyttet opp mot vår problemstilling. Primærdataen skal innhentes ved gjennomføring av personlig intervju. Sekundærdata benyttes ved å bruke eksisterende litteratur og tidligere forskning knyttet til temaet. En ulempe ved bruk av sekundærdata i vår forskning vil være at det foreligger lite forskning på temaet og det vil dermed være vanskelig å finne informasjon som er direkte knyttet til vår problemstilling. Ved å kombinere primær og sekundærdata vil vi unngå ulempene ved å anvende den ene metoden. Det gjør det mulig å sammenligne resultatene fra intervjuene mot informasjon innhentet ved bruk av sekundærdata.

2.3.2 Personlig intervju

Intervju anses å være den vanligste metoden for å samle inn data i kvalitativ metode (Ringdal, 2013, s. 357). Vet bruk av intervju er hovedmålet å få informasjon, ikke måle variabler (Ringdal, 2013, s. 242). I personlig intervju anses respondenten å være en informant med erfaringer og kunnskap vi som forskere ønsker innsikt i (Ringdal, 2013, s. 242). Personlig intervju benyttes når forskeren ønsker utfyllende og detaljerte beskrivelser av respondentens forståelse, meninger og refleksjoner rundt temaet (Johannessen et al., 2016, s. 144). Da målet med datainnsamlingen er å få informasjon om respondentens forståelse, meninger og refleksjoner rundt temaet, anses det som hensiktsmessig å gjennomføre personlig intervju. En ulempe med personlig intervju er at resultatene vil være preget av respondentenes egne meninger og vil dermed ikke være generaliserbare. En annen ulempe ved bruk av intervju er at det er tidkrevende å gjennomføre.

Intervjuer kan deles i fire typer: strukturert, semi-strukturert, ustrukturert og uformelt (Savin-Baden & Major, 2013, s. 358). Ved ustrukturerte intervjuer, har forskeren ikke utformet en forhåndslaget spørsmålsguide (Bougie & Sekaran, 2020, s. 119). Intervjuet blir dermed som en samtale hvor respondenten har mulighet til å snakke fritt og med egne ord (Bougie & Sekaran, 2020, s. 119). Gjennom strukturerte intervju følger forskeren en intervjuguide som inneholder spørsmål. På denne måten blir de samme spørsmålene stilt til ulike respondentene og intervjuet er ofte formelt (Savin-Baden & Major, 2013, s. 358-359). Semistrukturerte intervjuer følger intervjuguiden på tilsvarende måte som strukturerte intervju, men åpner også opp for tilleggsspørsmål eller kommentarer (Savin-Baden & Major, 2013, s. 359). Uformelle interju er samtaler med respondenter uten intervjuguide. Her tar ikke forskeren opptak av samtalen, men memorerer svarene eller tar uformelle notater (Savin-Baden & Major, 2013, s. 360). Intervjuene gjennomføres som semistrukturert intervju da det gir respondenten mulighet til å komme med tilleggskommentarer og dermed mer informasjon knyttet til forskningsspørsmålet og gir forskerne mulighet til å stille oppfølgingsspørsmål underveis. En ulempe med semistrukturert intervju er at det kan oppleves som enkelt å avspore fra hovedspørsmålet slik at svarene ikke blir sammenlignbare i like stor grad som ved strukturert intervju.

Ved gjennomføring av intervjuene må vi velge om det skal foregå fysisk eller digitalt (Bougie & Sekaran, 2020, s. 123). Fysiske intervjuer gjør det mulig for forskeren å tilpasse spørsmålene, komme med spesifikasjoner ved usikkerhet og sikre at respondenten forstår spørsmålet som tiltenkt. En ulempe ved bruk av fysisk interju er geografisk begrensning og kostnader ved reise.

Digitale intervju gir mulighet til å nå et større antall personer på kortere tid, samt økt geografisk område (Bougie & Sekaran, 2020, s. 123). Som en konsekvens av korona-pandemien har de fleste blitt vant til digitale møter. Nye verktøy gjør det enklere å gjennomføre digitale intervju med bruk av kamera. Følgelig blir opplevelsen tilsvarende et fysisk intervju uten at forskeren og respondanten er fysisk på samme lokasjon. Bruk av digitale intervjuer vil dermed gjøre det mulig å intervju personer på ulike lokasjoner uten at det medfører store kostnader. En annen fordel er at det er tidsbesparende, samt at det kan oppleves som enklere å avtale tidspunkt for intervju i en travel hverdag dersom intervjuet kan gjennomføres digitalt.

Vi gav respondentene mulighet til å velge mellom fysisk og digitalt intervju. Dersom respondenten ønsket å benytte digitalt intervju, gav vi dem mulighet til selv å velge hvilken plattform de ønsket å benytte for å gjennomføre intervjuet. På grunn av vanskeligheter med å finne tidspunkt som passet alle, ble ett av intervjuene holdt digitalt, det vil si 4 intervjuer fysisk og ett intervju digitalt. Vår erfaring er likevel at verdien var den samme uavhengig av om det var digitalt eller fysisk intervju.

2.2.3 Populasjon og utvalg

I forkant av intervjuprosessen må det avklares hvem som er populasjonen i forskningen, samt antall respondenter. Da oppgaven tar utgangspunkt i banken som primærbruker, anses det som hensiktsmessig å intervju bankansatte. Videre vil det være hensiktsmessig å intervju bankansatte med kompetanse om bedrifter da oppgaven dreier seg om investeringseiendom.

Det bør ikke være for mange respondenter når formålet med intervjuet er å gå i dybden på det som undersøkes (Dalland & Keeping, 2020). Jacobsen (2021) trekker frem at ved bruk av kvalitativ metode må utvalgsstørrelsen begrenses fordi datainnsamling er tidkrevende. Masteroppgaven har et tidsperspektiv på 5 måneder. Da tid anses å være en vesentlig faktor for utvalgsstørrelse, må det hensyntas tid til datainnsamling og analysering. Utvalget i denne undersøkelsen består dermed av fem deltakere. Det kan diskuteres hvorvidt antallet anses å være tilstrekkelig for forskningen, men fordi formålet med studien er å gå i dybden på temaet fremfor å være generaliserbart, anses det som et fornuftig utvalg.

Utvalget kan gjennomføres ved bruk av et sannsynlighetsutvalg eller ikke sannsynlighetsutvalg. Ved sannsynlighetsutvalg har hele populasjonen like stor sjanse for å bli utvalgt (Silkose et al., 2021, s. 183). Da det gjennomføres personlig intervju hvor formålet er å gå i dybden på temaet,

anses det ikke som hensiktsmessig å benytte sannsynlighetsutvalg ettersom respondentene deltar på bakgrunn av erfaring og kompetanse relatert til problemstillingen. Det er dermed benyttet strategisk utvalg (Brottveit & Del Busso, 2018, s. 88) for å velge ut bedriftsrådgivere og banksjefer på bedriftsmarkedet med kompetanse om investeringseiendom.

2.2.4 Intervjuprosessen

I forkant av intervjuprosessen ble det utarbeidet en intervjuguide som utgangspunkt for samtalen. Under intervjuene ble det tatt lydopptak, med samtykke fra deltakerne. Samtykkeskjemaet og intervjuguide ble sendt ut til respondenten i forkant av intervjuet. Opptaket gjør det mulig for forskerne å få med seg detaljer fra intervjuene, samt fokusere på samtalen under gjennomføring av intervjuet. I ettertid av intervjuet, ble lydopptakene transkribert for å gjøre det mulig å sammenligne svarene fra de ulike respondentene. I forkant av intervjuene ble oppgaven meldt inn og godkjent av NDS – Norsk senter for forskningsdata.

2.3 Validitet og reliabilitet

Skal en undersøkelse anses som god, er det et godt utgangspunkt at forskningen er av høy kvalitet. Begrepene validitet og reliabilitet benyttes i vurderingen av hvor godt en måler ett fenomen og er derfor to kriterier for målingen av kvaliteten på forskningen (Johannessen et al., 2004, s. 249). Kapitlet skal først redegjør for begrepene validitet og reliabilitet for deretter å relatere begrepene til forskningen.

Reliabilitet handler om hvorvidt forskningen kan gjennomføres på nytt og få det samme resultatet (Savin-Baden & Major, 2013, s. 5). Dermed dreier reliabilitet seg om en vurdering av påliteligheten av resultatene og om man kan stole på resultatene. Reliabilitet skal sikre at forskningen ikke inneholder tilfeldige målefeil. For å sikre reliabilitet av datainnsamlingen, må forskerne reflektere over hvordan innsamlingen har foregått, for dermed å bli klar over potensielle målefeil (Ringdal, 2013, s. 248). Det er dermed viktig å rapportere innsamlet data og andre deler av forskningen på en transparent måte og minimere målefeil. Målinger kan typisk bli påvirket av tilfeldige feil, det er disse feilene vi ønsker å minimere gjennom forskningsprosessen, noe som videre kan øke reliabiliteten i undersøkelsen (Silkoset et al., 2021, s. 154). Derfor er det viktig at forskningsprosessen blir nøye planlagt, ved at den er gjennomtenkt og evaluert, og prøve å unngå logiske mangler eller feilantagelser.

Som beskrevet i kapittel 2.3.2, benyttes forskningsmetoden personlig intervju. Under intervjuene ble det tatt notater og lydopptak som ble transkribert i etterkant. Dette er med på å

styrke reliabiliteten av undersøkelsen da det gjør det mulig å inkludere all relevant informasjon. Intervjuspørsmålene er nøye gjennomtenkt hvor tydelighet, forståelighet og enkelt språk har vært i fokus. Spørsmålene er også utarbeidet til å fremstå som nøytrale i ordvalget ved å unngå vektete spørsmål. Dette er gjort for å unngå påvirkning på responsen fra respondentene.

Det er forsøkt å dømme og begrunne valgene som blir tatt gjennom forskningen for å gjøre studiet etterprøvbart. Intervjudeltakerne i denne studien har ulik bakgrunn og erfaring og dermed ulik kunnskap, noe som anses å styrke reliabiliteten. Studentenes mangel på erfaring relatert til verdsettelse, virkelig verdi og bank i praksis, kan være med på å svekke reliabiliteten på studiet. Dersom en med erfaring på området ville tolket de innhentede dataene, ville funnene muligens vært annereledes. Dette er forsøkt adressert ved å hente inn tilstrekkelig teori og tidligere forskning på emnet i forkant av intervjuene, noe som resulterte. Videre har dette resultert i at intervjuene er foretatt relativt sent i forskningsperioden.

Validitet sier noe om hvorvidt forskningen faktisk måler det den var ment til å måle og hvor pålitelig forskningsresultatet er (Savin-Baden & Major, 2013, s. 5). Forskingen har høy grad validitet dersom den måler det forskningen har som hensikt å måle (Ringdal, 2013, s. 248). I følge Ringdal er høy reliabilitet en forutsetning for høy validitet (2013, s. 96). I kvalitativ forskning benyttes begrepet validitet om hvorvidt forskningsresultatene representerer de innsamlede dataene og hvorvidt resultatene kan bli generalisert eller overført til en annen setting (Bougie & Sekaran, 2020, s. 319-320). Det skilles mellom intern og ekstern validitet i kvalitative studier, hvor intern ser på sammenhengen mellom fenomenet som undersøkes og innsamlet data og ekstern ser på hvorvidt funn i forskningen kan overføres til andre liknende fenomener. I kvalitative studier er overførbarhet av kunnskap viktigere enn generaliserbarhet. Med overførbarhet menes tilstrekkelige beskrivelser, begreper, forklaringer og fortolkninger, som kan ha nytte for andre kontekster enn forskningsemnet (Johannessen et al., 2016, s. 252).

For at det skal bli enklere å bedømme hvorvidt resultatene i forskningen er overførbare, er det forsøkt å overholde samt styrke overførbarheten gjennom detaljerte beskrivelser av fenomenet. Selv om det kan anses å være et relativt lite utvalg med 5 intervjuobjekter i forhold til generaliserbarheten for populasjonen, går vi likevell såpass dypt i intervjuene at vi får detaljert og dyp informasjon som kan øke overførbarheten. Videre så blir funnene og fremgangsmåten beskrevet slik at det er mulig å bedømme om vårt studie er overførbart i andre kontekster.

2.4 Avgrensning av metode

Gjennom kapittelet har de metodiske valgene i forskningen blitt gjennomgått. Ettersom forskningen benytter sekundærdata samt intervju som metode, foreligger det alternative metoder som ville vært mulig å benytte for å besvare problemstillingen. Et alternativ til metode kunne vært å benytte fokusgrupper fremfor intervju. Fokusgrupper ville gitt oss mulighet til å få et større datagrunnlag og god diskusjon blant deltakerne. Til tross for denne fordelene ville bruk av fokusgrupper vært vanskelig å gjennomføre da de ønskede respondentene er travle. Det ville med andre ord vært en utfordring å samle alle på samme tid. Videre ville bruk av fokusgrupper ikke vært anonymt overfor de andre deltakerne, noe som potensielt kunne medført at ikke alle deltakere ville vært like inkludert i diskusjonen og ytret sine meninger like fritt.

En annen alternativ metode som kunne vært benyttet i forskningen er spørreskjema. Metoden benytter et forhåndslagret skjema som respondenden skal besvare (Bougie & Sekaran, 2020, s. 143). Dersom forskningen hadde benyttet spørreskjema som metode, ville det vært mulig å innhente større mengder data uten å øke tidsomfanget av innsamlingen. Bruk av spørreskjema ville også medført økt generaliserbarhet i resultatene. En ulempe ved bruk av metoden er at det vil være vanskelig å utarbeide spørsmål som vil gi relevant informasjon relatert til problemstillingen. I tillegg gir ikke metoden mulighet til å stille oppfølgingsspørsmål eller forklare dersom spørsmålene er uklare. Det trekkes frem av Jacobsen (2005) at et problem relatert til spørreskjema er lav svarprosent. Dermed anses det ikke som hensiktsmessig for forskningen å benytte spørreskjema.

2.5 Svakheter

På lik linje som de fleste undersøkelser har enkelte svakheter, gjelder dette også vårt forskningsprosjekt. En av våre begrensninger er tidsperspektivet på omtrent 5 måneder, noe som ikke gjør det mulig å gjennomføre en større mengde intervjuer da vi også må beregne tid til å transkribere og analysere resultatene fra intervjuene. Grunnet manglende kompetanse på temaet ble det benyttet mye tid til å tilegne oss tilstrekkelig informasjon for å styrke oppgavens reliabilitet. Dette medførte at intervjuene ble gjennomført sent i tidsperioden, noe som kan anses å være en svakhet med forskningen. Vi tok kontakt med 7 lokale banker på Sørlandet for å finne passende respondenter med tilstrekkelig kompetanse på emnet. Grunnet manglende kompetanse fra den ene banken og manglende svar fra en, ble utvalget fem respondenter. I tillegg var det vanskelig med enkelte respondenter å finne tidspunkt som passet for alle, noe

som også tok opp mye tid. Begrenset tilgjengelige ressurser er en annen svakhet med studien. Ressursene påvirker også intervjuene da det ikke blir mulig for oss å reise store avstander for å gjennomføre intervjuene. Følgelig medfører dette en risiko for at utvalget ikke er representativt for hele populasjonen og kan påvirke validiteten av forskningen. Det trekkes likevel frem fra tidligere forskning at Kristiansands-området har høyest prosentandel som benytter seg av IFRS og forenklet IFRS på landsbasis (Falck, 2021, s. 51), kompetansen på temaet på Sørlandet vil trolig dermed være høyere enn på landsbasis. Dermed kan det vurderes hvorvidt begrensningen i geografisk lokasjon faktisk er en svakhet.

En annen svakhet ved forskningsprosjektet er at resultatene kan være vanskelige å generalisere da det er benyttet et lite utvalg, samt at resultatene ikke er tallfestet. Resultatene er også preget av respondentenes egne meninger og vil dermed kunne anses å være lite generaliserbart. Til tross for dette har alle respondentene mye erfaring om temaet, og det er dermed usikkert hvorvidt andre eller flere respondenter ville gitt ulike resultater. Dermed vil resultatene fra forskningen ha overføringsverdi som anses å være relevant.

2.6 Oppsummering

Gjennom dette kapitlet er de metodiske valgene foretatt i forskningsprosjektet presentert. Forskningsprosjektet benytter en kvalitativ metode, herunder personlige intervjuer hvor deltakere er bankansatte. De metodiske valgene er beskrevet på en slik måte at det er mulig for leserne å vurdere hvorvidt valgene anses å være fornuftige. Vi har også presentert alternative forskningsmetoder og svakheter med vår forskning.

3. Regnskapsteori

Kapittelet vil først ta for seg regnskapets formål, hvor vi ser på beslutnings- og kontrollformålet, for deretter brukerne av regnskapet og definerer hvem som anses å være regnskapets primærbruker. Deretter vil det skilles mellom regnskap- og resultat kvalitet. Videre trekkes de grunnleggende og forsterkende kvalitetskravene samt vesentlighet frem. Mot slutten av kapittelet sees det på forskjellen mellom balanseorientert og resultatorienterte regnskap, samt regnskapsmanipulasjon og regnskapsstrekking.

3.1 Regnskapets formål

Regnskapets hovedformål er å måle resultatet i en gitt periode slik at regnskapsbrukerne kan vurdere selskapets inntjeningsevne med en beskrivelse av historisk inntjening (NOU 1995:30, s. 33). Det følger av regnskapslovens § 3-2a at årsregnskapet skal gi et «rettviseende bilde» av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Utvalget i forarbeidene har kommet frem til at «rettviseende bilde» skal sees i sammenheng med GRS (NOU 1995:30, s. 42). Skatteetaten formulerer regnskapets formål som: det skal gi god og relevant informasjon om den økonomiske stillingen i selskapet (Skatteetaten, u.å), dermed bekreftes forarbeidenes utsagn om rettviseende bilde.

Stenheim et al. (2017, s. 65) benytter en tilsvarende definisjon av regnskapets formål, men utdyper det på en annen måte. De trekker frem at regnskapets formål kan forstås på tre måter: reduksjon av asymmetrisk informasjon mellom selskap og brukere, regnskapet skal gi beslutningsnyttig informasjon og regnskapet skal vise økonomien til selskapet som den faktisk er. Asymmetrisk informasjon betyr at ledelsen har mer og bedre informasjon enn brukerne, følgelig er noe av formålet til regnskapet å redusere asymmetrien av informasjon ved å gjøre informasjon tilgjengelig for brukerne (Stenheim et al., 2017, s. 65). For å oppnå beslutningsnyttig informasjon, må man vise hvem som er brukerne av regnskapet samt hva informasjonen skal benyttes til. Formålet relaterer seg til det konseptuelle rammeverkets formål til regnskapet og kan gjøre at brukerne tar bedre og mer informerte beslutninger. Når det gjelder formålet om realiteten av økonomisk bilde til selskapet mener Stenheim et al. (2017, s. 65) at noe av det viktigste med regnskapet er at det skal være bidragsyter til å gi informasjon om resultatet til selskapet og de økonomiske verdiene selskapet sitter med. Det er umulig i praksis å gi et perfekt bilde av økonomisk situasjon på grunn av måleusikkerhet og eventuelt mangel på informasjon (Stenheim et al., 2017, s. 67).

3.1.1 Beslutnings- og kontrollformålet

Beslutnings- og kontrollformålet er tilnærminger til regnskapets formål. Beslutningsformålet, også omtalt som prognoseformålet eller prediksjonsformålet, innebærer at regnskapet inneholder informasjon som sier noe om fremtiden og kan benyttes til å anslå fremtidige kontantstrømmer og usikkerheten knyttet til kontantstrømmen (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 59). For å oppnå målet om beslutningsrelevant informasjon må kvalitetskravene i IASB være oppfylt (Kristoffersen, 2019, s. 502). Beslutningsformålet blir ofte sett på som en fremoverrettet målsetting som fokuserer på verdien av forventede fremtidige kontantstrømmene, mens kontrollformålet er en tilbake-rettet målsetting som handler om å evaluere oppnådde resultater (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 59).

Kontrollformålet skal ivareta informasjonsbehovet til kontroll og oppfølging. I følge Baksaas og Stenheim vil kontrollformålet føre til at fokuset rettes mot historiske transaksjoner og måling av avkastning, og assosieres derfor med historisk kost og historisk resultatmåling (2020, s. 129-130). Kontrollformålet begrunnes ofte i prinsippal-agent problemet som går ut på at eierne stiller kapital til rådighet for ledelsen som forvalter kapitalen etter eiernes interesser (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 59). Baksaas og Stenheim understreker at kontrollformålet er av interesse for flere enn selskapets eiere. I den sammenheng løfter de frem långivere som brukere av regnskapet da de er definert som en av de sentrale brukerne etter IASB. Enkelte foreslår at kontrollformålet kan oppnås ved hjelp av beslutningsformålet, imidlertid er ikke alle enige i påstanden. Kvifte og Johnsen (2008, s. 59) fremhever at det nødvendigvis ikke er behov for mer informasjon for å oppfylle kontrollformålet og at subjektiv informasjon kan være nyttig for beslutninger men ikke for kontroll. Videre understreker de at formålene krever ulik strategi for gjennomføring. I det konseptuelle rammeverket vektlegges begge formålene, det gjøres ingen prioriteringer på dem, noe som ifølge Kvifte og Johnsen (2008) kan tyde på at standardsetterne anser formålene som komplementære fremfor konkurrerende.

3.1.2 Regnskapets brukere

For å oppnå målsettingen om beslutningsnyttig informasjon, forutsettes det at brukerne av regnskapet identifiseres (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 61). Det er mange potensielle brukere av regnskapet, felles for dem er at de har en interesse i selskapet. På denne måten kan interessene likestilles med selskapets egne interesser og regnskapet kan ses på som en informasjonskilde som kan hjelpe med ressursallokering (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 119). Brukerne av regnskapet benytter regnskapet til å foreta økonomiske beslutninger, det er følgelig viktig at

regnskapet tilfredsstillter brukernes informasjonsbehov (Kristoffersen, 2019, s. 26). Ifølge Kristoffersen deles hovedbrukerne i tre kategorier; ledelse, brukere med finansielle interesser for selskapet og andre. I kategorien «ledelsen» finner vi dem som er ansvarlige for den daglige driften i selskapet som er ansvarlig for å utarbeide og tilfredsstillte informasjonsbehovet til andre brukere. Kategorien andre brukere innebærer blant annet kunder, konkurrenter, ansatte og offentlige myndigheter (Kristoffersen, 2019, s. 26 & 28).

Under kategorien brukere med finansielle interesser for selskapet finner vi blant annet eiere, investorer, banker og andre kreditorer (Kristoffersen, 2019, s. 27). Nåværende og potensielle eiere i selskapet anses å være brukere av regnskapet da de er opptatte av selskapets resultat. Banker og andre kreditorer anses å være brukere av regnskapet da de benytter regnskapet for å vurdere selskapets kredittverdighet, i tillegg er de interessert i å få tilbakebetalt de utlånte pengene, og benytter dermed regnskapet i vurderingen (Langli, 2016, s. 9).

På grunn av det varierende informasjonsbehovet brukergruppene har, er det blitt vektlagt av IASB konseptuelle rammeverk tre grupper; nåværende og potensielle eiere og långivere (IASB, 2018, 1.3 & 1.5). Grunnen til dette er at långivere og eierne i stor grad er avhengig av den informasjonen som blir offentliggjort, da de ikke har mulighet til å kreve mer informasjon fra selskapet (IASB, 2018, 1.5). Det er også avklart i IASB konseptuelle rammeverk at det er en forskjell i behovet og at målet er å tilfredsstillte flest mulig av primærbrukeres behov av gangen (IASB, 2018, 1.8). Vi finner ingen beskrivelse i regnskapsloven om brukerne av regnskapet. I forarbeidene er det også nevnt at det foreligger forskjellige brukergrupper og at de har forskjellig behov for informasjon slik som i IASB. Det er ikke angitt noen spesifikke brukergrupper. Ifølge Baksaas og Stenheim (2020, s. 123), er det rimelig å anta at potensielle og nåværende eiere og långivere er primærbrukerne av regnskapet i GRS, slik som i IASB.

For selskapene som driver med investeringseiendom som hovedvirksomhet anser vi långivere som primærbruker av regnskapet. Dette fordi virksomheter som har investeringseiendom som hovedvirksomhet, har som mål å opparbeide seg så mye lån som mulig for å kjøpe eiendommer til å leie ut, eventuelt holde for verdistigning. På denne måten kan selskapene oppnå en jevn inntjening, samt egenkapital. Som nevnt tidligere, bruker långivere regnskapet med henhold til inntjening og egenkapital, for å kunne gi ut lån og sette lånerenten. Videre er virkelig verdi et tema som er aktuelt for långivere ettersom det er viktig å være oppmerksom på at et regnskap med og uten virkelig verdi kan være svært ulike. I tilfeller hvor investeringseiendom er bokført

til virkelig verdi, blir dette gjerne resultatført og videre balanseført til egenkapital, mens dette ikke gjøres ved bruk av historisk kost.

3.2 Regnskaps- og resultat kvalitet

Regnskapskvalitet

Regnskapskvaliteten anses å være høy, dersom årsregnskapet gir god informasjon om underliggende økonomi for selskapet og riktige signaler om utviklingen av økonomisk inntekt (Langli, 2016, s. 745). Dette er kun en mulighet dersom regnskapet klarer å formidle innsikt og forståelse om det som skjuler seg bak tallene, det som ikke fanges opp. Regnskapets formål er en tilnærming til å forstå regnskapskvalitet (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 424). Som nevnt i kapittel 3.1 om regnskapets formål, skal regnskapet gi informasjon som er beslutningsnyttig. Regnskapet har lav kvalitet dersom det ikke gir beslutningsnyttig informasjon og høy kvalitet dersom informasjonen er relevant og troverdig, og dermed beslutningsnyttig. En annen tilnærming til å forstå regnskapskvaliteten, er at regnskapet skal gi et rettviseende bilde av den økonomiske realiteten i selskapet. (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 424).

Fravær av regnskapsmessig støy er en tredje tilnærming til regnskapskvalitet. Regnskapsmessig støy oppstår i tilfeller hvor det er avvik mellom regnskapsmessig resultat og økonomisk resultat, samt når det er avvik mellom regnskapsmessige verdier og økonomiske verdier (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 424). En annen måte og forklare støy på er å se på det som usikkerheten som oppstår ved regnskapstall. Baksaas og Stenheim understreker at størrelsen på avviket påvirker regnskapskvaliteten: Er det mer avvik, vil det være mer støy til stede som resulterer i lavere regnskapskvalitet (2020, s. 424). I NOU 2003:23 (s. 179-180) argumenteres det for at ved bruk av historisk kost kan det oppstå store avvik mellom regnskapsmessig verdi og virkelig verdi. Stenheim et al. at rapportering av virkelig verdi vil gi bedre avbildning av økonomiske verdier sammenlignet med rapportering av historisk kost. Videre trekkes det frem at ved regulering av virkelig verdi må ulik informasjon hensyntas noe som kan medføre regnskapsmessig støy (Stenheim et al., 2017, s. 67).

Støy i regnskapet og regnskapskvalitet kan eksemplifiseres med egenkapital, som kan forstås som differansen mellom en organisasjons eiendeler og gjeld (Hansen, 2020, s. 41). I regnskapet vurderes egenkapitalen basert på dens bokførte verdi. I en verdivurderingsprosess derimot, fastslås den reelle verdien av egenkapitalen. Som nevnt over, kan dette føre til store avvik mellom bokført og virkelig verdi (Hansen, 2020, s. 41). I et eiendomsselskap som følger GRS

regnes fast eiendom som en realaktiva, og øker ofte i verdi over tid. I henhold til rskl skal eiendommen avskrives. Med tiden kan det følgelig oppstå betydelige forskjeller mellom bokført og virkelig verdi for slike eiendommer (Hansen, 2020, s. 41).

Resultatkvalitet

Resultatkvalitet sier noe om hvordan periodens resultat kan sees i sammenheng med fremtidige resultater og dermed hvor pålitelige fremtidige estimater er (Langli, 2016, s. 745). Baksaas og Stenheim trekker frem at resultatkvaliteten er høy når periodens resultat gir en god indikasjon på fremtidige resultater (2020, s. 426). Penman (2013, s. 621) definerer resultatkvalitet som evnen til å si noe om fremtidig inntekt. Videre trekker han frem at god prognosekvalitet medfører høy resultatkvalitet da det er nødvendig for å beregne den økonomiske verdien til selskapet. Schipper og Vincent bekrefter Penmans utsagn og trekker frem at i tilfeller hvor det rapporterte resultatet samsvarer med det økonomiske resultatet, er resultatkvaliteten bedre (2003, s. 98). Det følger av Dechow og Schrand (2004, s. 2) at resultatkvaliteten er høy i tilfeller hvor inntjeningen reflekterer nåværende og fremtidige resultater. I følge Langli (2016) er regnskapsmessig resultat:

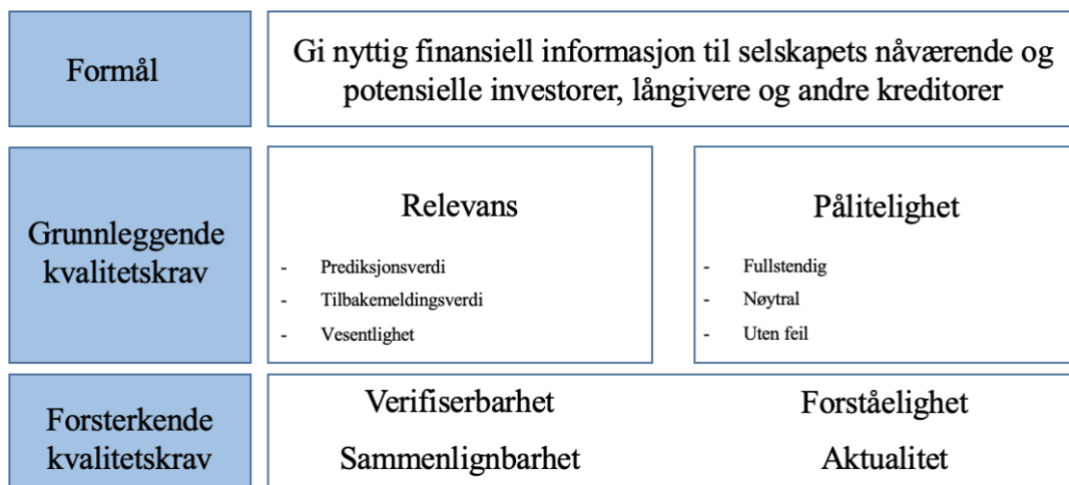
$$RR = \text{Permanent resultat (PR)} + \text{Midlertidig resultat (MR)} + \text{Verdiirrelevant resultat (VIR)}$$

Selskapets permanente resultat er generert fra normal og vedvarende drift i selskapet. Midlertidig resultat består av transaksjoner som påvirker resultatet i perioden, samtidig som effekten på det økonomiske resultatet er usikker. Endringer i valutakurs er eksempel på transaksjoner som påvirker MR, men da påvirkningen på resultatet ikke er gjentakende, har det lav verdirelevans. VIR har ingen påvirkning for inntekten i perioden og signaliserer dermed ingen kontaktstrømeffekt for fremtiden. Kostnader og inntekter som følger av endring i regnskapsprinsipp er eksempel på VIR. Basert på Langlis definisjon av regnskapsmessig resultat, vil resultatkvaliteten være høy dersom RR gir grunnlag for å si noe om fremtidige resultater. En forutsetning er dermed at PR kan si noe om fremtidige forventningsverdier.

3.3 Kvalitetskravene i det konseptuelle rammeverket

IASBs konseptuelle rammeverk (IASB, 2018) inneholder kvalitetskrav som må oppfylles for at regnskapet skal inneholde nyttig informasjon for brukerne. Informasjonen må være relevant og pålitelig for å være nyttig iht punkt 2.4 i det konseptuelle rammeverket. Brukernytten blir forsterket dersom informasjonen er sammenlignbar, verifiserbar, aktuell og forståelig. Figuren

nedenfor er en oppsummering av rammeverket og vil bli gjennomgått i etterfølgende delkapittelet.



Figur 1: IASB konseptuelle rammeverk. Bygger på Ernst & Young 2012

3.3.1 Grunnleggende kvalitetskrav: relevans og pålitelighet

Relevans

Det følger av det konseptuelle rammeverket (IASB, 2018) at regnskapsinformasjon må være relevant og pålitelig for å være nyttig. Regnskapsinformasjon anses å være relevant når informasjonen er avgjørende for valgene til brukeren av regnskapet (pkt 2.4 & 2.6). Det er viktig å ikke forveksle relevans med brukerspesifikke krav, da informasjonen kan være relevant selv om den ikke er relevant for en spesifikk bruker (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 71). Informasjon anses å kunne påvirke brukerne av regnskapet dersom den har en prediktiv eller tilbakemeldende verdi (pkt 2.7). En annen måte uttrykke det på er at ny informasjon som ikke har noen betydning for beslutningstakerens evaluering og avgjørelse, er irrelevante for den aktuelle beslutningen. (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 71).

I følge Kvifte og Johnsen (2008, s. 71), har relevant informasjon prediksjonsverdi og tilbakemeldingsverdi. Prediksjonsverdi knytter seg til hvorvidt informasjonen kan benyttes som element i en prosess til å forutsi fremtidige resultater. Informasjonen behøver ikke å være en forutsigelse eller prognose for å ha prediktiv verdi, men økonomisk informasjon med prediktiv verdi blir brukt av brukerne til å lage sine egne forutsigelser (pkt 2.8). Punkt 2.9 i det konseptuelle rammeverket presiserer at økonomisk informasjon har tilbakemeldingsverdi dersom den gir tilbakemelding om tidligere vurderinger som er bekreftende eller råd om

endringer. Kvitte og Johnsen (2008, s. 71) argumenterer for at tilbakemeldingsverdi er relatert til kontrollformålet, og forutsetter at informasjonen kan hjelpe til med å vurdere hva ledelsen har oppnådd så langt. Det konseptuelle rammeverket understreker at prediksjonsverdi og tilbakemeldingsverdi er relatert til hverandre, ettersom informasjon som har prediktiv verdi ofte også har tilbakemeldende verdi (pkt 2.10). Kvitte og Johnsen (2008, s. 71) trekker derimot frem at enkelte hevder at kravet til tilbakemeldingsverdi i enkelte tilfeller kan komme i konflikt med kravet til prediksjonsverdi.

Pålitelighet

Det konseptuelle rammeverket til ISAB fokuserer på at regnskapsinformasjonen skal være pålitelig (pkt 2.4). Pålitelighet fremkommer av rammeverkets punkt 2.12-2.15 (IASB, 2018). For å oppfylle kravet til pålitelighet må regnskapet være fullstendig, nøytralt og uten feil. Fullstendig informasjon inkluderer all informasjon som er nødvendig for brukerne for å forstå det som beskrives. Videre i det konseptuelle rammeverket følger det at nøytral regnskapsinformasjon ikke inneholder skjevheter, manipulasjon eller vektlegger regnskapet etter regnskapsprodusentens egeninteresse. For å opprettholde nøytraliteten, understreker Kvitte og Johnsen at regnskapsinformasjonen ikke skal påvirkes av målerens preferanser (2008, s. 68). Forsiktighetsprinsippet ved usikre estimater blir videre forklart i punkt 2.16 i det konseptuelle rammeverket som en støtte for nøytralitet. Målet er at eiendeler og inntekter ikke blir overvurdert (Kaldestad & Møller, 2016), samt at gjeld og kostnader ikke blir undervurdert. Uten feil innebærer korrekt fremstilling og beskrivelse av fenomenet og prosessen som benyttes i produksjon av informasjonen. Fri for feilinformasjon medfører ikke alltid nøyaktig informasjon, da regnskap ofte benytter estimater. Rammeverket understreker at et estimat kan anses å være troverdig dersom beløpet er klart og nøyaktig beskrevet som et estimat, samt beregningene av estimatprosessen er forklart (pkt 2.18). Kravet om pålitelig og verifiserbar informasjon i regnskapet kan i noe grad begrunnes i kontrollformålet (Stenheim, 2010, s. 19).

3.3.2 Forsterkende kvalitetskrav

Det følger av det konseptuelle rammeverket pkt 2.23 at sammenlignbarhet, verifiserbarhet, aktualitet og forståelighet er kvalitetskrav som vil være med å sikre relevans og validitet, og skal maksimeres dersom mulig. Sammenlignbarhet gjør det mulig for brukerne å identifisere og forstå likheter og ulikheter mellom enheter (pkt 2.24). Det neste kvalitetskravet som nevnes i rammeverket er verifiserbarhet. Informasjonen i regnskapet anses å være verifiserbar dersom andre kan komme frem til lik informasjon som dem som har utarbeidet årsregnskapet (pkt 2.30).

Kvifte og Johnsen trekker frem at kravet til verifiserbarhet ekskluderer mye informasjon som kan anses som brukernyttig i mange sammenhenger. Informasjon som gjelder intensjoner og planer til ledelsen er eksempler på dette (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 70). Videre i rammeverket følger kvalitetskravet aktualitet. Informasjonen i regnskapet må være aktuell, dette innebærer at informasjonen er tilgjengelig til å påvirke beslutningstakerne (pkt 2.33). Det siste kvalitetskravet er forståelighet. Regnskapsinformasjonen må klassifiseres, karakteriseres og presenteres tydelig for å være forståelig (pkt 2.34). Rammeverkets punkt 2.35 understreker at noen fenomener er komplekse og kan ikke presenteres forståelig. Å ekskludere informasjon om fenomenet vil dermed gjøre regnskapet lettere å forstå, samtidig som det ikke vil være komplett og kan dermed oppfattes som misledende.

3.3.3 Vesentlighet

Målsettingen om beslutningsnyttig informasjon leder blant annet til en vesentlighetsvurdering (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 77). Punkt 2.11 i det konseptuelle rammeverket definerer vesentlighet som informasjon en utelater, misviser eller skjuler på en måte som kan forventes å påvirke beslutninger som primærbrukere av regnskapet tar basert på de økonomiske rapportene om en bestemt rapporteringsenhet (IASB, 2018). Det forklares videre at vesentligheten er et enhetsspesifikk aspekt av relevans som er basert på karakter, størrelse eller begge deler, av de elementene som informasjonen omhandler i konteksten av en individuell enhets økonomiske rapporter. Styret kan derfor ikke spesifisere terskelverdi for vesentligheten eller bestemme på forhånd hva som kan være betydningsfullt i en bestemt situasjon. Kvifte og Johnsen (2008, s. 80) nevner videre at vesentlighetsterskelen skal avgrenses fra pålitelighet.

Begrepet «vesentlig» er også definert i IAS 1.11 (IFRS Foundation, 2007). De definerer det som feil eller utelatelser om poster som kan påvirke økonomiske beslutninger som gjøres basert på finansregnskapet, anses som vesentlige. Dette følger også av rskl §1-10 (Regnskapsloven, 1998). Vesentligheten avhenger av størrelsen og arten av feilen eller mangelen, vurdert ut fra omstendighetene. Størrelsen eller arten av posten, eller en kombinasjon av dem, kan være den avgjørende faktoren. Kvifte og Johnsen (2008, s. 80) argumenterer for at grunnet denne definisjonen, er vesentlighetsvurderingen ikke en ren kvantitativ øvelse og at arten til en post kan gjøre et lite beløp vesentlig. IAS 1.29 presiserer at hver enkelt vesentlig kategori og liknende poster skal presenteres separat, og at poster som har ulik karakter med ulik funksjon skal også presenteres separat, med mindre de er uvesentlige (IFRS Foundation, 2007). Det følger av IAS 1 pkt 31 at vesentlige opplysninger skal angis, mens uvesentlig informasjon kan

utelates. Forbudet mot innarbeiding av opplysninger som er uvesentlige henger sammen med kravet om forståelighet, på den måten at dersom uvesentlige opplysninger var inkludert så ville tilgangen til vesentlig informasjon bli svekket, som videre kan resultere i unødvendig mye støy som gjør regnskapet mindre forståelig for brukerne (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 80).

3.4 Resultat- og balanseorientering

Norsk regnskapslov og GRS representerer et resultatorientert regnskapsspråk, mens IFRS representerer et balanseorientert regnskapsspråk. Baksaas og Stenheim argumenterer for at hverken IFRS eller GRS er fullt og helt resultatorientert eller balanseorientert. De trekker frem at det finnes innslag av balanseorientering i GRS, samt innslag av resultatorientering i IFRS på enkelte områder (Baksaas & Stenheim, 2017, s. 12).

I resultatorienterte regnskap er inntekter og kostnader sentralt, og periodisering står i fokus (Langli, 2016, s. 38). I balanseorienterte regnskap vil transaksjonen være en eiendel eller gjeld, mens i et resultatorientert regnskap foreligger det egne prinsipper for regnskapsføring av transaksjoner, omtalt som transaksjonsprinsippet (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 50). Transaksjonsprinsippet følger av rskl §4-1 første ledd nr 1: «Transaksjoner skal regnskapsførers til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet» (Regnskapsloven, 1998). Bestemmelsen tilsier at transaksjonen skal bokføres til virkelig verdi. Begrepet virkelig verdi benyttes om beløpet en eiendel kan selges for eller en forpliktelse kan innfris til, ved transaksjoner mellom velinformerte og frivillige parter på armlengdes avstand (Langli, 2016, s. 93). Det foreligger en transaksjon dersom uavhengighetskravet og innholdskravet oppfylles. Innholdskravet oppfylles dersom ytelsen har andre egenskaper enn vederlaget og at foreligger en endring for involverte parter (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 164-165).

Resultatorienterte regnskap benytter opptjeningsprinsippet og sammenstillingsprinsippet for å fastsette resultatføring av inntekter og kostnader (Baksaas & Stenheim, 2017, s. 12). Prinsippene er blant de fem grunnleggende regnskapsprinsippene som følger av rskl § 4-1. Det følger av bestemmelsens første ledd nr 2 at: «Inntekt skal resultatføres når den er opptjent (opptjeningsprinsippet)». Prinsippet fører til at selskapets aktiviteter i perioden skal gjenspeiles i selskapets resultatførte inntekt. Hvorvidt en inntekt anses å være opptjent er avhengig av en kritisk hendelse eller ved gradvis opptjening. Kritisk hendelse oppnås ved å nå en viss fremdrift og inntektsføres på tidspunktet hvor den kritiske hendelsen inntraff. Gradvis opptjening skjer

over en periode i takt med ferdigstilling og inntektsføres ved hjelp av løpende avregningsmetode (Langli, 2016, s. 99-102).

Sammenstillingsprinsippet følger av rskl §4-1 første ledd punkt 3. tilsier at utgifter skal kostnadsføres samme periode som tilhørende inntekt. Prinsippet kan sees i sammenheng med regnskapets hovedformål; å kunne måle resultatet i en regnskapsperiode. Prinsippet relaterer seg først og fremst til kostnadsføringen av utgifter, som igjen skal bestemme periodens fortjeneste (Kristoffersen, 2019, s. 227). Prinsippet er sentralt for resultatorientert ståsted, men også i balanseorientert ståsted dersom ikke resultatet skaper balanseposter som ikke oppfyller definisjonen av eiendeler og gjeld (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 99).

Balanseorienterte definisjoner

For å oppfylle det konseptuelle rammeverkets definisjon av eiendel, må det være en økonomisk ressurs som sannsynligvis vil generere fremtidige økonomiske fordeler som er tilgjengelige for selskapet, og som kontrolleres som et resultat av en transaksjon eller hendelse (pkt 4.3). Det følger av rammeverkets punkt 4.4 at en økonomisk ressurs er noe som har potensiale til å skape økonomiske fordeler. Rettigheten trenger ikke å garantere økonomisk gevinst, det er tilstrekkelig at den eksisterer og kan produsere økonomisk fordel som overgår det som er tilgjengelig for andre (pkt 4.14). Selskapet anses å kontrollere den økonomiske ressursen dersom de kan påvirke bruken av eiendelen og forhindre andre fra å påvirke bruken og oppnå disse fordelene (pkt 4.20). En virksomhet har evne til å påvirke bruken av en økonomisk ressurs dersom en har rett til å benytte den i sine aktiviteter, eller å la en annen part benytte den i deres aktiviteter (pkt 4.21).

Det konseptuelle rammeverket definerer gjeld som et ansvar for å overføre en økonomisk ressurs som et resultat av tidligere hendelser. For å oppfylle definisjonen av gjeld foreligger det tre kriterier: enheten har et ansvar, ansvaret er å overføre en økonomisk ressurs, og ansvaret er et nåværende ansvar som oppstår som følge av tidligere hendelser (pkt 4.26-4.27). Kvifte og Johnsen trekker frem at gjeld, i realiteten, er definert som en negativ eiendel. Dette reflekterer de samme kommentarene og innvendingene som ble gitt i forhold til definisjonen av eiendeler. Videre hevder de at det største problemet med balanseorienterte definisjoner er at de er vagt formulert og kan misforstås og tolkes på ulike måter (2008, s. 89-90). Kvifte og Johnsen trekker også frem at det er vanskelig å skille mellom gjeld og egenkapital med balanseorienterte definisjoner (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 91). Definisjonen av egenkapital i henhold til det

konseptuelle rammeverket punkt 4.63 er at det er en residualpost, altså netto eiendeler, etter fradrag for gjeld. Det er i tillegg et kriterier for regnskapsføring under balanseorientert perspektiv at regnskapsposten kan måles pålitelig og at pålitelighetsvurderingen baserer seg på beste estimat. Altså: «regnskapskriteriene overstyrer i utgangspunktet målingen (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 103-104).

Konflikt mellom resultat- og balanseorientering:

Resultatorienterte regnskap behandler innregning og måling simulert, hvor balansepostene kommer ut som en residual ved bruk av prinsippene. Balansepostene opptrer som inntekter og kostnader som venter på å bli innregnet over resultat etter opptjeningsprinsippet og sammenstillingsprinsippet (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 48). I balanseorienterte regnskap må elementene oppfylle definisjonen av eiendel og gjeld, samt være troverdig og relevant (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 48). Definisjoner på gjeld, eiendeler og egenkapital finnes ikke i resultatorienterte regnskap. I følge Baksaas og Stenheim (2020, s. 48), gjør ikke sammenstillingsprinsippet det mulig å skille resultatorienterte prinsipper fra målingen. Dette fordi ved bruk av prinsippet er det meningen at kostnad og tilhørende inntekt sammenstilles, noe som skal sikre at internrenten skal tilsvare regnskapsmessig rentabilitet.

Ifølge Baksaas og Stenheim (2020, s. 50) vil resultat- og balanseorientering i de fleste tilfeller gi samme resultat, da definisjonen av eiendel, gjeld og egenkapital vil være oppfylt ved innregning etter resultatorientering. Forskjellen mellom orienteringene oppstår når definisjonene av eiendel, gjeld og egenkapital ikke oppfylles i balansepostene ved et resultatorientert rammeverk. I slike tilfeller kan en transaksjon innregnes etter resultatorientering, men ikke etter balanseorientering (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 51).

Kvifte og Johnsen (2008, s. 98) argumenterer for at det er en forenkling å si at forskjellen mellom perspektivene er balanseorienterte definisjoner på gjeld og eiendel hvor definisjonen av eiendel og gjeld er overstyrede kriterier for regnskapsføring, noe det ikke er i resultatorientering. De påpeker videre at forskjellen mellom balanseorientering og resultatorientering ofte er hevdet å være større enn den faktisk er og at de tradisjonelle fremstillingene av forskjellen mellom perspektivene, som et spørsmål om hvilken del av regnskapet er viktigst, til en viss grad misvisende. Kvifte og Johnsen (2008, s. 101) påpeker også at standardsetterne ikke ser bort fra vektlegging av resultatmåling og resultatregnskapet fremfor balansen, forskjellen er derimot hvordan en kan oppnå mest nyttige resultatmålinger.

Sammenligning av synet på resultatbegrepet, er en god fremgangsmåte for å belyse konflikten mellom perspektivene. Balanseorienteringen definerer resultatpostene ut fra endringer i balansepostene, mens resultatorienteringen definerer resultatbegrepet som et behov for resultatmåling som oppfyller nærmere avgrensede definisjoner, uavhengig av de tilhørende balansepostene. Det argumenteres for at konflikten mellom perspektivene best beskrives ved å problematisere hvorvidt målsettingen om beslutningsnyttig informasjon ivaretas best med utgangspunkt i balanseorienterte definisjoner, eller med fokus på de resultatorienterte periodiseringsprinsipper. Spørsmålet forutsetter enighet om at regnskapets hovedformål er å gi beslutningsnyttig informasjon (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 100-101).

Videre gir definisjonen av eiendel i det balanseorienterte perspektivet transaksjonsprinsippet en rolle. I det norske rammeverket fremstår transaksjonsprinsippet som en sentral del, men dette prinsippet blir betydelig nedtonet av de ledende standardsetterne i deres konseptuelle rammeverk. Uvilje eller manglende evne til å velge primært måleattributt kan være en del av forklaringen til denne nedtoningen (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 87).

3.5 Regnskapsmanipulasjon og regnskapsstrekking

Regnskapsmanipulasjon og regnskapsstrekking er bevisste feil i rapporteringen av finansiell informasjon i regnskapet (Kristoffersen, 2019, s. 503). Alle sider av årsrapporten kan manipuleres (Stenheim & Blakstad, 2012, s. 58). Regnskapsprodusentene har mulighet og intensiver til å endre på regnskapet slik at det blir mer eller mindre informativt. Regnskapsmanipulasjon/regnskapsstrekking medfører at selskapets regnskap ikke gjenspeiler selskapets drift, samt at regnskapsprodusenten på egne eller andres vegne har gjort handlinger for å oppnå fordeler (Langli, 2016, s. 759). I følge Kristoffersen benytter selskapet for gode resultater til å få lån eller nye investorer og rapportering av dårligere resultater for å redusere skatt og avgift (2019, s. 503). Regnskapsmanipulasjon kan foreligge på en slik måte at informasjonen ikke inkluderes i notene, årsberetning eller andre steder (Langli, 2016, s. 759). Det kan skilles mellom lovlig og ulovlig manipulasjon av regnskapet. Lovlig regnskapsmanipulasjon omtales som regnskapsstrekking og oppstår som følge av fleksibiliteten i GRS. Ulovlig regnskapsmanipulasjon oppstår i situasjoner hvor regnskapsprodusenten ikke følger GRS. (Kristoffersen, 2019, s. 503-504).

Manipulasjon eller strekking kan skje ved å endre økonomisk substans ved hjelp av økonomiske beslutninger (Stenheim & Blakstad, 2012, s. 58). En annen måte å begå regnskapsmanipulasjon

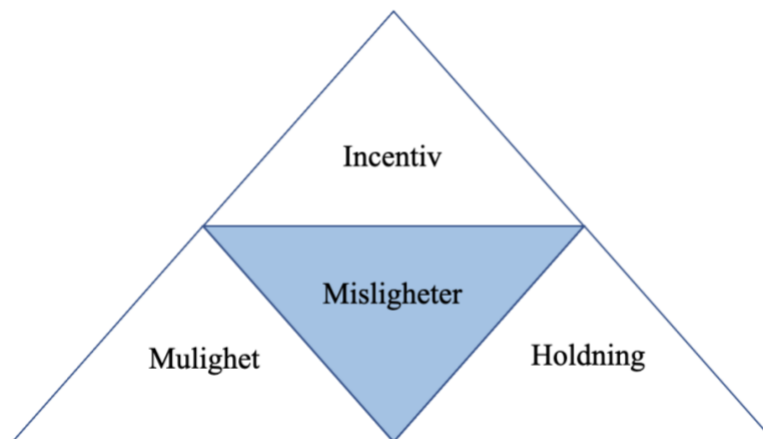
eller strekking på er gjennom rapportbeslutninger. Stenheim og Blakstad (2012, s. 60) argumenterer for at rapporteringsbeslutninger kan ha både negative og positive effekter på regnskapskvaliteten. Negativ regnskapsmanipulering eller strekking kan sees på som opportunistisk ved at ledelsen oppnår noe av egeninteresse som de kanskje ikke hadde fått dersom de ikke hadde manipulert regnskapet (Stenheim & Blakstad, 2012, s. 60). Dette kan være tilfellet ved å oppnå lån fra banken for å kjøpe flere eiendommer, grunnet høyere egenkapital. Regnskapsmanipulasjon eller strekking kan være positivt i den form at det kan gi mer og bedre informasjon som kan gi bedre beslutningsvalg, også kalt beslutningsnyttig informasjon (Stenheim & Blakstad, 2012, s. 60).

Forutsetninger for at det foreligger manipulasjon kan være interessekonflikter (prinsipal – agent problematikk), imperfekte eller ineffektive markeder og høy rapporteringsfrihet (Stenheim & Blakstad, 2012, s. 62). Ved imperfekte eller ineffektive marked, oppstår det informasjonasymmetri og positive informasjons og kontrakts kostnader. I slike tilfeller har ledelsen bedre og mer informasjon enn brukerne, som de videre kan utnytte for egen vinning eller gjøre informasjonasymmetrien mindre ved å rapportere bedre informasjon (Stenheim & Blakstad, 2012, s. 62). Høy rapporteringsfrihet er den siste forutsetningen som må til for at det skal foreligge manipulasjon. Høy rapporteringsfrihet medfører høyere grad av skjønn og dermed økt risiko for manipulasjon (Stenheim & Blakstad, 2012, s. 63).

Da det benyttes skjønn for verdsettelse til virkelig verdi, vil det derfor kunne medføre en økt risiko for manipulasjon. I følge Stenheim og Blakstad, er det vanskeligere å manipulere virkelig verdi av eiendel som har tilgjengelig sammenlignbar markedsverdi, sammenlignet med eiendeler uten markedsverdi (2012, s. 58). Ved bruk av virkelig verdi hevder Heskestad (2016) at det foreligger rødt flagg/fare for manipulasjon eller strekking dersom selskapet har svak egenkapital. Dersom selskapene har dårlig egenkapital kan dette føre til at eiendeler blir overvurdert, som vil resultere i at gjeldsposter blir undervurdert. Heskestad presiserer videre at dersom eiendeler blir overvurdert eller gjeldsposter undervurdert, vil det kunne foreligge røde flagg i henhold til utsatt skatt/utsatt skattefordel, grunnet sjablongmessige regler i skatteregulverket sammenliknet med mer skjønnsmessige regler for regnskapet.

Mislighetstriangelet

Mislighetstriangelet er en modell som ble utarbeidet på 1950-tallet av Donald Creesy, modellen forsøker å forklare misligheter (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 436). Stuart (2020, s. 198) trekker frem tre forhold som er til stede når det foreligger misligheter: incentiver/press, muligheter og rasjonalisering/holdning. Det er ikke en forutsetning av alle tre forholdene er tilstede, men det er økt sannsynlighet for misligheter dersom alle tre forholdene er tilstede (Stuart, 2020, s. 198).



Figur 2: Mislighetstriangelet, bygger på Stuart 2020

Incentiver eller press kan være til stede på innsiden og utsiden av selskapet. Eksempel på press fra utsiden er at selskapet må nå inntjeningsmålene sine, noe som kan være svært viktig for et selskap og fordi det kan påvirke bonus til de ansatte, de kan få dårligere evalueringer av prestasjon og kanskje til og med miste jobben (Stuart, 2020, s. 198). Press som kommer fra innsiden kan for eksempel være personlig økonomiske problemer som kan legge press på ledelsen (Stuart, 2020, s. 198). Ofte er press som kommer fra utsiden av selskapet og de som kommer fra innsiden store, og Stuart (2020, s. 199) argumenterer for at jo større press det er i et selskap, jo større er sannsynligheten for at det foreligger misligheter. Det foreligger mulighet for misligheter dersom det er mulig å overstyre de interne kontrollene i selskapet og er enklere dersom de interne kontrollene er svake eller ikke designet til å forebygge misligheter. Ledelsens overstyring av de interne kontrollene er ofte årsaken til misligheter (Stuart, 2020, s. 199). Folk som driver med ulovlig aktivitet rasjonaliserer ofte at deres handlinger er forsvarlige (Stuart, 2020, s. 200). Noen folk har et slikt tankesett som gjør at de kan finne på å begå svindel bevisst, men det er også mulig at andre begår svindel hvis forholdene tilsier det ved at det er stort nok press for eksempel (Stuart, 2020, s. 200). En rasjonalisering under en slik situasjon kunne f.eks. være at «om ikke jeg gjør dette så vil selskapet gå konkurs og da vil alle miste jobben sin».

3.6 Oppsummering

Kapittelet fokuserer primært på formålet med regnskapet og diskuterer muligheten for å oppnå både beslutnings- og kontrollformål innenfor ett regelverk. Formålet er å gi beslutningsrelevant informasjon til brukeren av regnskapet. Kapittelet tar også for seg brukerne av regnskapet, med tanke på ulike informasjonsbehov. Oppgaven tar for seg banken som primærbruker av regnskapet. Dette bidrar til å tydeliggjøre hvilken informasjon som anses å være relevant for brukerne. Videre utforskes begrepene regnskapskvalitet og resultat kvalitet, som begge relateres til formålet med regnskapet. Deretter undersøkes resultat- og balanseorienterte perspektiver, samt definisjonene knyttet til balanseorientert tilnærming. Konflikter som oppstår mellom disse tilnærmingene, blir også identifisert. Til slutt rettes oppmerksomheten mot problematikken rundt regnskapsmanipulasjon og regnskapsstrekking, for så og se på hvordan dette kan påvirkes av virkelig verdi vurderinger.

4. Fra GRS til IFRS: En studie av virkelig verdi og banken som bruker

Kapittelet tar for seg bank som regnskapsbruker for deretter å presentere god regnskapsskikk relatert til verdsettelse av investeringseiendom. Videre presenteres IFRS og relevante standarder for investeringseiendom, etterfulgt av et praktisk talleksempel som illustrerer forskjellen mellom verdsettelse ved bruk av historisk kost, internrentemetoden og nåverdimetoden. Etterfulgt av talleksempelen følger virkelig verdi opp mot kvalitetskravene i det konseptuelle rammeverket. Mot slutten av kapittelet sees det på virkelig verdi i praksis.

4.1 Banken som regnskapsbruker

Både eiere og långivere ønsker informasjon om netto kontantstrømmer, altså størrelse, tidspunkt og usikkerheten (IASB, 2018, 1.3). Långivere er mer opptatt av jevn eller fast inntjening i fremtiden som kan sikre selskapets kan betjeningsevne, ved eventuelt mislighold av lån. Dette er fordi om inntjeningen for selskapet blir høyere, får ikke långiverne noe mer enn avtalt lånerente. Som et resultat av dette er selskapets likviditet og soliditet spesielt interessant for långivere, da likviditeten sier noe om betalingsevnen og soliditeten sier noe om dekningsmuligheten (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 132). For brukerne er regnskapet en viktig informasjonskilde til å foreta økonomiske beslutninger (Kristoffersen, 2019, s. 26). I følge Plenborg og Kinserdal (2021, s. 376) benytter banker og andre utlånsinstitusjoner kredittanalyser for å skille mellom økonomisk sunne selskaper og selskaper hvor det er stor sannsynlighet for mislighold av lån.

Bankens kredittvurdering består av modeller og analyser basert på regnskapstall. Kredittscoring er som oftest en automatisert prosess som gjøres ved bruk av en modell eller ved bruk av en ekstern tilbyder (Plenborg & Kinserdal, 2021, s. 375). Ved bruk av automatisert kredittscoring er det viktig at regnskapstallene er pålitelige for å danne et riktig bilde av selskapet. Bankene gjennomfører i tillegg ofte selvstendige analyser basert på skjønn og egne vurderinger. Kredittanalyser sier noe om selskapets evne til å betale finansielle forpliktelser, undersøker blant annet risiko for mislighold og potensielt tap ved mislighold, og gjøres fra et brukerperspektiv (Plenborg & Kinserdal, 2021, s. 375). Med risiko for mislighold, menes risikoen for at en forpliktelse ikke blir opprettholdt, ved for eksempel å ikke betale renter og avdrag. Dermed er dette også hovedfokuset for långivere ved en kredittanalyse, da de ønsker å unngå mislighold og kunne identifisere finansielt sunne selskaper.

Långivere gjennomfører kredittanalyser ved å estimere det forventede tapet (EL). Plenborg og Kinserdal definerer forventet tap som: $EL = PD \times EAD (1-RR)$. Hvor PD er sannsynligheten for mislighold av lånet målt i prosent, EAD er eksponering ved mislighold og RR er «Recovery Rate» (2021, s. 377). Eksponering ved mislighold vil si den gjelden selskapet har på tidspunkt for mislighold og er et ukjent beløp som baserer seg på nedbetalingsplanen og tidspunktet for misligholdet. EAD tilsvarer det maksimale tapet som långiver kan oppleve (Plenborg og Kinserdal, 2021, s. 375).

Plenborg og Kinserdal (2021, s. 404) argumenterer for at eksponering for mislighold kan reduseres over tid dersom låneavtalen har en forhåndsdefinert betalingsplan der lånet reduseres over tid med faste avdrag. Det er ikke alltid långivere kan få innbetalt hele beløpet de låner ut selv om de har mulighet til å prøve å kreve det inn etter et mislighold. "Ultimate recovery" er beløpet kreditorene mottar etter at de har gjort alt de kan for å innkreve gjelden. Dette inkluderer verdien av pante-gjenstander og kreditor utbytte ved likvidasjon. Beløpet vil ofte være lavere enn beløpet som skyldes ved mislighold (EAD). Årsaken til dette er blant annet at det kan være vanskelig å få solgt pante-gjenstandene til markedspris i en tvungen salgsprosess. "Ultimate recovery" uttrykkes noen ganger som en andel av det opprinnelige beløpet som skyldes ved mislighold, noe som kalles «recovery rate». For å regne ut sannsynligheten for mislighold, gjennomføres det analyser av historisk data, risikoen i markedet, samt banken ser på fremtidige forventede kontantstrømmer. I vurderingen av PD fokuseres det også på bransje og ledelsen i selskapet for å vurdere selskapets situasjon (Plenborg & Kinserdal, 2021, s. 381).

Basel rammeverket

Basel rammeverket er et internasjonalt rammeverk for kapitalkrav og ble etablert etter finanskrisen for å styrke bankers soliditet (Finans Norge, 2021). Basel III er en reform av rammeverket som har som hovedformål å gjenopprette troverdigheten i beregningen av risiko-vektede eiendeler (Bank for international settlement, 2017). Reformen av rammeverket vil være med på å styrke bankens soliditet, bedre rapporteringen om bærekrafts risiko og føre til utvidet mandat for tilsynsmyndighetene (Finans Norge, 2021). Enkelte av bestemmelsene fra Basel III trådte i kraft i Norge fra 1. juni 2022 som en resultat av EUs bankpakke fra 2019 (Finanstilsynet, 2020). Rammeverket skal føre til økt bruk av standardiserte modeller og redusere bruk av interne modeller (Bank for international settlement, 2017, s. 138). Det følger også av rammeverket at minimumskravet for kapital ved utlån skal tilsvare 72,5% av

beregningsgrunnlaget for å hindre undervurdering og minimere risiko. Kravet skal gjennomføres gradvis med frist 1. januar 2025 (Stortinget, 2021).

EBA retningslinjer

I 2020 publiserte den europeiske banktilsynsmyndigheten (EBA), retningslinjer som benyttes til overvåking og innvilgelse av lån. Retningslinjenes hovedformål er å bedre prosesser, styring og kontroll relatert til finansforetaks kredittinnvilgelse og overvåking av lån, samt øke robustheten i finansforetak lokalisert i Europa (Finanstilsynet, 2021). EBA retningslinjene ble gjort gjeldende i Norge fra 1 januar 2022 og gjelder for banker, kredittforetak og finansieringsforetak (Finanstilsynet, 2021). Det følger av retningslinjene at dersom verdien på eiendommen og lånet overstiger 30 millioner må det foretas en verdivurdering av eiendommen. Videre i retningslinjene følger det at dersom det stilles sikkerhet i fast eiendom ved opptak av lån bør kredittinstitusjonen forsikre seg at verdien stemmer ved å benytte intern eller ekstern takstmann for verdivurdering av eiendommen (European banking authority, 2020).

4.2 Virkelig verdi i GRS

Det følger av rskl §5-8 at finansielle instrumenter og varederivater skal vurderes til virkelig verdi dersom de klassifiseres som omløpsmidler, inngår i en handelsportefølje som skal selges videre, omsettes på børs eller har god eierspredning og likviditet. I henhold til rskl §5-9 skal pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til virkelig verdi. §5-3 i rskl (Regnskapsloven, 1998) er hovedregelen for eiendeler, hvor historisk kost blir lagt til grunn med betinget nedskrivningsplikt. Det er denne regelen investeringseiendom går under i Norge.

Av forarbeidene relatert til §5-8 og §5-9 følger det at markedsverdiprinsippet kan anvendes for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. For finansielle omløpsmidler tilsvarer markedsverdi den virkelige verdien til omløpsmidlet og verdiendringene skal behandles systematisk (NOU 1995:30, s. 214). Finansielle omløpsmidler kjennetegnes ved at de er nære substitutter til penger, likvide, medfører lite transaksjonskostnad og omsettes på børs eller tilsvarende marked. Et eksempel på finansielle omløpsmidler kan være børsnoterte aksjer. Utvalget begrunner det nevnte unntaket med at det skal begrense løpende kjøp og salg av markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Bruk av laveste verdis prinsipp på pengesubstitutter vil kunne medføre ulik behandling av realiserte og urealiserte gevinster noe som kan medføre resultatmanipulasjon uten å endre den økonomiske situasjonen. Dermed anser utvalget markedsverdiprinsippet som eneste meningsfulle vurderingsprinsipp for pengesubstitutter (NOU 1995:30, s. 214). Utvalget argumenterer videre for at oppskrivning ikke hører til i et transaksjonsbasert historisk kost

regnskap, og at det er et spesielt dårlig alternativ så lenge selskapet selv bestemmer beløp og tidspunkt for oppskrivning. Likevel er utvalget positive til bruk av oppskrivning av markedsbaserte finansielle instrumenter (NOU 1995:30, s. 89).

Det kan vurderes hvorvidt argumentasjonen for oppskrivning av markedsbaserte finansielle instrumenter kan overføres til investeringseiendom. I den sammenheng må det vurderes hvorvidt investeringseiendom anses å være likvid, om salg medfører lite transaksjonskostnader og hvorvidt de omsettes i et effektivt marked. Det følger av finanstilsynets rapport at det norske markedet for næringseiendom er lite likvid og lite transparent, samt at kravene til aktivt marked ikke er oppfylt grunnet dårlig utvikling og lite sammenlignbare eiendommer (Finanstilsynet, 2010). Transaksjonskostnader knyttet til salg av eiendom, må det vurderes i hvert enkelt tilfelle hvorvidt kostnadene er store. Dokumentavgifter og megleromkostninger inngår i transaksjonskostnader knyttet til salg av investeringseiendom.

Videre må det vurderes hvorvidt salget foregår i et effektivt marked. I følge finanstilsynets rapport fra 2010 er ikke kravet til aktivt marked oppfylt for investeringseiendom i Norge (Finanstilsynet, 2010). Det foreligger tre krav til aktivt marked; omsetning av ensartede enheter, villige kjøpere og selgere til enhver tid samt at prisene er offentlige (IFRS Foundation, 2004). Johansen og Grevle (2011) benytter finanstilsynets rapport fra 2010 og drar frem at på bakgrunn av manglende effektive marked for investeringseiendom, blir virkelig verdi i stor grad basert på skjønn og dermed hypotetisk. Kaldestad og møller argumenterer for at eiendommer er kjennetegnet ved at de er mye mer likvide og at det foreligger mye større tilgang på informasjon enn i de fleste andre verdivurderingssituasjoner. Videre argumenterer de for at det fortsatt er en form for sammenliknende analyse i bunnen ved en verdivurdering, selv om eiendomstaksten er basert på kontantstrømmer (Kaldestad & Møller, 2016, s. 320). De nevner også at om målet er å finne ut av hva eiendommen skal selges for i dag, er usikkerheten langt mindre enn for mange andre eiendeler (Kaldestad & Møller, 2016, s. 322).

Virkelig verdi og de grunnleggende regnskapsprinsippene

Det kunne blitt argumentert for at virkelig verdi strider mot de grunnleggende regnskapsprinsippene. Slik utvalget har argumentert tilsier det at markedsverdi prinsippet ikke strider mot de grunnleggende regnskapsprinsippene (NOU 1995, s 214). For eksempel må substitutter for penger som er urealisert kunne anses som opptjent, jf. opptjeningsprinsippet. Videre er det ikke avgjørende at det foreligger en transaksjon for at en verdistingning anses å

være opptjent. Dette forutsetter at verdistigningen kan realiseres når som helst og at det ikke foreligger store transaksjonskostnader eller at det påvirker «prisdannelsen» i markedet (NOU 1995, s. 214). Det at verdiendringer skal resultatføres på ordinær måte med markedsverdiprinsippet anses som en naturlig konsekvens da prinsippet skal samsvare med de grunnleggende regnskapsprinsippene. Videre viser utvalget til den amerikanske modellen som tilsier at noen andre verdipapirer kan under visse forutsetninger føres etter markedsverdi, og at urealiserte gevinster kan føres direkte til egenkapital uten resultatføring. Dette er ifølge utvalget en konflikt med grunnleggende regnskapsprinsipper, dvs. kongruensprinsippet etter §4-3 (rskl.) som sier at alle inntekter og kostnader skal resultatføres, og det anses derfor som uaktuelt å legge til denne regelen i norsk regnskapslovgivning (NOU 1995:30, s. 214).

Videre argumenteres det for at det vil bli mulige selskapsrettslige konsekvenser ved måling av regnskapsstørrelser dersom det blir endringer i regnskapslovgivningen, endringer i regler for resultat, egenkapital eller balanse vil for eksempel påvirke selskapsrettslige bestemmelser (NOU 2003:23, s. 311). Men det argumenteres videre for at ulike regler kun gir midlertidige forskjeller siden forskjellen reverseres over tid, som igjen fører til en tidsforskyvning ved en overgang fra historisk kost til virkelig verdi på eiendeler som ikke avskrives.

4.2.1 Forenklet IFRS

Forenklet IFRS er en særnorsk tilnærming til IFRS og innebærer hovedsakelig tilsvarende regler for innregning og måling som full IFRS (PWC, 2023, s. 5). Oppstillingsplanen etter forenklet IFRS følger i hovedsak regnskapsloven, men det skal i tillegg utarbeides et utvidet resultat som inkluderer andre inntekter og kostnader (OCI) (DIBkunnskap AS; PWC, 2023, s. 5) Noteopplysningene etter forenklet IFRS er mer omfattende enn etter GRS og samtidig mindre omfattende enn full IFRS (DIBkunnskap AS). Forenklet IFRS ble utarbeidet i 2006 (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 91), og oppdatert 1. januar 2022 (PWC, 2023, s. 4)

Forenklet IFRS benyttes i årsregnskaper som skal konsolideres inn i konsernregnskap som utarbeides etter IFRS. I tillegg benyttes denne typen rapportering i foretak som forbereder seg på børsnotering, men også foretak som vil synliggjøre verdier i balansen (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 91; Myrbakken & Haakanes, 2018). Baksaas og Stenheim trekker frem investeringseiendom som et eksempel hvor virksomheter ønsker å synliggjøre balanseverdiene. I slike tilfeller har enkelte virksomheter valgt å rapportere etter forenklet IFRS (2020, s. 91). Ved bruk av forenklet IFRS, må selskap i større grad enn tidligere, benytte ulike kilder for å

kartlegge kravene til noteinformasjon. Årsaken til dette er at vedkommende må ha kjennskap til ulikheter mellom GRS og IFRS da enkelte notekrav fra GRS og enkelte fra IFRS vil være relevante (Bernhoft & Mjanger, 2015, s. 22).

Regnskapsspråket forenklet IFRS er ikke uten kritikk. Bernhoft (2016) trekker for eksempel frem lovutvalgets uttalelse om at forenklet IFRS ikke er et fullverdig regnskapsspråk har også blitt kommentert av flere høringsinstanser. Uttalelsen om at forenklet IFRS er likevel noe flere stiller seg undrende til, da mange har liten forståelse for at dette anses som godt nok argument for å begrense adgangen til forenklet IFRS (Bernhoft, 2016).

I praksis benyttes det ofte ulike regnskapsspråk i konsern selv om nært sagt alle kan benytte IFRS. Mens konsernregnskapet følger IFRS, er selskapsregnskapene vanligvis basert på GRS (Moen & Tømte, 2007, s. 63). Dette fører ofte til ekstra arbeid, da selskapsregnskapene må endres til IFRS-standardene for å bli inkludert i konsernrapporten. Dette betyr også at det krever mer ressurser å opprettholde kunnskap om de forskjellige prinsippene (Moen & Tømte, 2007, s. 63). Ekberg mener at alle regnskapsspråkene er arbeidskrevende, men at flere børsnoterte selskap og andre konsern som benytter IFRS oppfatter norsk god regnskapsskikk som det minst krevende alternativet (Ekberg, 2011, s. 5). Ekberg (2011, s. 6) problematiserer videre forenklet IFRS på en måte ved at forenkling for produsenten ikke nødvendigvis er en forenkling for brukeren, hvor regnskapet kan bli vanskeligere å forstå for eksempel. Videre argumenterer hun for at det er sannsynlig at regnskapsbrukere vil oppfatte valgmulighetene for små foretak og fragmentert regelverk som kompliserende. Dette kan påvirke sammenlignbarheten mellom regnskapene til forskjellige selskaper og svekke deres nytteverdi (Ekberg, 2011, s. 12)

4.3 IFRS og virkelig verdi

4.3.1 IAS 16 Eiendom, anlegg og Utstyr

IAS 16 regulerer regnskapsmessig behandling av eiendom, anlegg og utstyr (pkt 1). Det følger av standarden at driftsmidler kan behandles etter anskaffelsekostmodellen eller etter verdireguleringsmodellen (IFRS Foundation, 2003a). Standardens punkt 5 tilsier at anskaffelsekostmodellen i IAS 40 skal benyttes for investeringseiendom. Eiendom, anlegg og utstyr som anses å være en eiendel, skal innregnes til anskaffelseskost (pkt 15). Anskaffelsekostmodellen innebærer at eiendeler skal balanseføres til anskaffelseskost med fradrag for avskrivninger og akkumulert verdifall (pkt 30). Verdireguleringsmodellen går ut på at eiendeler skal balanseføres til virkelig verdi dersom det kan måles pålitelig. I tillegg må

verdivurderingen gjøres jevnlig for å unngå avvik mellom balanseført verdi og virkelig verdi, og innebærer at det gis mulighet for positive verdiendringer, noe som ikke er mulig ved bruk av anskaffelseskostmodellen (pkt 31).

4.3.2 IAS 40 Investeringseiendom

IAS 40 (IFRS Foundation, 2003b) fastsetter regnskapsmessig behandling av investeringseiendom og opplyser om inntjeningsmodell, måling av og opplysninger om eiendommen. Investeringseiendom er eiendom som eies med formål om å opptjene leieinntekter eller for verdistigning (pkt 2-7). Eiendommen skal innregnes som eiendel når anskaffelseskost kan måles på en pålitelig måte og når det er sannsynlig at de fremtidige økonomiske fordelene vil tilflyte foretaket (pkt 16). Ved førstegangs innregning skal eiendommen føres til anskaffelseskost inkludert transaksjonsavgifter (pkt 20). Etter førstegangsinnretning kan selskapet velge å benytte anskaffelseskostmodellen eller virkelig verdi (pkt 30). Selskaper som benytter anskaffelseskostmodellen skal i tillegg også oppgi virkelig verdi av investeringseiendommene (pkt 32). Valget av prinsipp skal anvendes konsistent, noe som medfører at IAS ikke gir mulighet til å benytte anskaffelseskost på enkelte eiendeler og virkelig verdi på andre (Ernst & Young, 2011, s. 847).

Det følger en rekke opplysningskrav av standardens punkt 75, foretaket skal blant annet opplyse om modellen med virkelig verdi eller anskaffelseskost er benyttet. Videre skal det opplyses om i hvilken grad virkelig verdi er basert på verdsettelse fra uavhengig part med faglig kompetanse og erfaring knyttet til lignende investeringseiendommer. I tilfeller hvor det ikke foreligger verdsettelse må dette opplyses om. Noteopplysningene skal også inneholde informasjon om leieinntekter, direkte driftskostnader og endringen av virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen. For selskaper som benytter virkelig verdi for investeringseiendom, skal det legges frem en avstemning av balanseførte verdier av investeringseiendommen ved begynnelsen av året og ved slutten av året, som viser tilganger, gevinst/tap ved justering av virkelig verdi, valutadifferanser og andre endringer (pkt 76). Selskaper som benytter anskaffelseskostmodellen skal opplyse om avskrivningsmodell herunder utnyttbar levetid og avskrivningssats, brutto balanseført verdi og akkumulerte avskrivninger, avstemning balanseført verdi ved begynnelsen av perioden som viser tilganger, tap ved verdifall, valutadifferanser og andre endringer. Det følger videre at den virkelige verdien av investeringseiendommen skal inkluderes. I tilfeller hvor virkelig verdi ikke kan måles pålitelig

skal det følge en beskrivelse av hvorfor den ikke kan måles pålitelig, samt et estimat for hva den virkelige verdien sannsynligvis ville være (pkt 79).

Heskestad (2016) trekker frem at selskaper som bruker verdireguleringsmetoden, har høyere gjeldsgrad sammenlignet med selskaper som benytter historisk kost på driftsmidlene sine. Dette kan tilsi at selskaper som benytter metoder som er nærmere virkelig verdi tar opp mer lån enn selskaper som bruker historisk kost, fordi det kan gi insentiv og mulighet til å låne mer. Som en del av forbedringsprosjektet til IASB, var et av forslagene å fjerne kostmodell alternativet i IAS 40. Det er nevnt at valget foreligger i standarden av to grunner. Den første er å gi regnskapsprodusentene og regnskapsbrukerne tid til å skaffe seg erfaring med bruk av virkelig verdimodellen. Det andre var å gi land som har mindre utviklet eiendomsmarkeder og verddivurderingsprofesjoner tid til å modnes. Det ble besluttet at det var nødvendig med mer tid før dette eventuelt skal implementeres. IASB indikerer med andre ord om at de ønsker å ha kun virkelig verdimodellen i IAS 40 som alternativ når disse tingene er på plass.

4.3.3 IFRS 13 Måling av virkelig verdi

IFRS 13 ble utgitt for å «reducere kompleksiteten og øke konsistensen når virkelig verdi måles» samt øke informasjonen rundt virkelig verdi (Bernhoft et al., 2018, s. 241). Standarden benyttes i tilfeller hvor en annen IFRS standard krever eller tillater måling og opplysning av virkelig verdi (Bernhoft et al., 2018, s. 242). IFRS 13 definerer virkelig verdi som det en ville fått ved salg av en eiendel, eventuelt betalt for å overføre forpliktelse i en velordnet transaksjon mellom deltakerne i markedet ved måletidspunktet (IFRS Foundation, 2011, pkt 9). Det følger av standardens vedlegg B4 at markedsaktørene skal være uavhengige av hverandre, informerte og ha kunnskap om eiendelen, samt må være i stand og villig til å gjennomføre transaksjonen.

Med markedsbasert måling menes virkelig verdi, og formålet er å finne eller estimere prisen som en ville fått ved salg eller betalt for å overføre en forpliktelse i en velordnet transaksjon mellom markedsdeltakerne ved måletidspunktet under de markedsforholdene som gjelder (pkt 2). Det følger også av standarden at ved måling av virkelig verdi må eiendelens egenskaper hensyntas, dermed må tilstand, plassering og eventuelle restriksjoner på salg og bruk hensyntas i vurderingen av verdien (pkt 11).

Det følger av IFRS 13 punkt 27 at best mulig bruk av eiendelen skal legges til grunn ved vurdering av virkelig verdi. Videre i punkt 28 følger det at best mulig bruk hensyntar hvilke

bruk som er faktisk mulig, hva som er lovlig og hvilke bruk som er økonomisk lønnsomme. Foretakets nåværende bruk, forutsettes å være best mulig bruk av eiendelen så lenge ikke markedet eller andre faktorer tyder på at en annen bruk vil øke verdien (pkt 29). Dermed må selskapet vurdere alternativ anvendelse av eiendelen, men vurderingen behøver ikke være uttømmende (Bernhoft et al., 2018, s. 254).

Verdsettelsesmetoder av virkelig verdi

Det er omtalt tre metoder for verdsetting av virkelig verdi i IFRS 13 (IFRS Foundation, 2011). Metoden som benyttes til verdsettelse må være egnet i henhold til omstendighetene og ut fra hvor mye data som er tilgjengelig. Det følger også at minst en metode må benyttes, men dersom ønskelig kan flere metoder anvendes (pkt 62-62). Markedstilnærming baseres på priser og transaksjoner av identiske eller lignende eiendeler i markedet. Markedsmultipler utledet av sammenlignbare markedssatser eller matriseprising som matematisk metode, er eksempler på metoder som benyttes under markedstilnærmingen (pkt B6-B7).

Kostnadstilnærming baserer seg på kostnaden som tilknytter seg til å erstatte en eiendel, basert på anskaffelseskost for en erstatningseiendel som kan sammenliknes, som justeres for ukurans (pkt B8-B9). Tilnærmingen er begrunnet ut fra at markedsdeltakere ikke ville betalt mer enn det som kan erstatte funksjonen til eiendelen. Inntektstilnærming baserer seg på fremtidige kontantstrømmer og gjenspeiler markedsforsventningene om fremtidige beløp (pkt B10). Inntektstilnærmingen består av tre metoder; nåverdimetoder, opsjonsprisingsmodeller og overskuddsvurderingsmetoden.

Punkt B12 i IFRS 13 sier at hvilken nåverdimetode som skal benyttes ved verdsetting vil avhenge av omstendighetene, fakta om eiendelen og hvorvidt det er tilstrekkelig data tilgjengelig. Fordelen med å bruke nåverdimetode er at den fanger opp estimat på fremtidige kontantstrømmer, forventinger på variasjoner som kan komme frem, pengenes tidsverdi, pris på å bære iboende usikkerhet evt. andre faktorer som er relevant for markedsdeltakere (B13). Det som kan anses som negativt med nåverdimetoder er at målingen foretas under usikre forhold. Dette er fordi kontantstrømmene som brukes er estimer, og i mange tilfeller kan både tidspunkt og beløp for kontantstrøm være usikker (B15). Det gjelder også kontrakts regulerte beløp. Standarden sier at det kan være usikre innbetalinger på lån betalinger av lån om det foreligger risiko for mislighold.

4.3.4 Praktisk eksempel på forskjellene mellom IFRS reglene og GRS

I følge EY, består eiendomsselskapers inntekter av direkte og indirekte avkastning. Den direkte avkastningen er leieinntekter og den indirekte avkastningen er verdiendringer fra eiendommer (Ernst & Young, 2011, s. 845). Talleksempelene under tar dermed utgangspunkt i en investering på en eiendom på 10 millioner NOK med en fast kontantstrøm som inkluderer månedsleie for dette prosjektet, samt sett på hva som skjer ved en verdiendring i år 2 ved GRS og IFRS rapportering. For selskap som rapporterer etter GRS, rapporteres kun den direkte avkastningen i regnskapet ettersom verdistigningen føres ved salg av eiendom.

Talleksempel har tatt en forutsetning om at stordriftsfordeler ikke er til stede, og at det kun er en eiendom som blir investert i. En annen forutsetning som er lagt til grunn i eksemplene er at eiendommen har en utranteringsverdi på 2 millioner NOK, et avkastningskrav på 5% og en internrente på 11%. I talleksempel sees det blant annet på rentabiliteten gjennom prosjektet. Rentabilitet sier noe om avkastningen på investert kapital og brukes for kontrollformålet og beslutningsformålet. Rentabilitet benyttes ofte til å predikere fremtidig avkastning (Gjesdal & Johnsen, 1999, s. 105-106). Eksempel tar for seg tre metoder: Lineære avskrivninger, internrentemetoden og nåverdimetoden.

Etter IAS 40 punkt 35 skal verdiendringer resultatføres, noe som kan føre til at både indirekte og direkte avkastninger blir synliggjort for selskapet, dermed innregnes verdiendringen tilsvarende gevinst eller tap. Det skal videre påses at verdien samsvarer med IFRS 13 og at verdien gjenspeiler leieinntekt på løpende avtaler og eventuelle andre forutsetninger som brukerne benytter ved verdsetting. Ved illustrering av IAS 40 gitt forutsetningene som er tatt er nåverdimetoden en fornuftig måte å illustrere regelen på. Den økonomiske avkastningen vil i dette eksemplet tilsvare avkastningskravet på 5%. Ved en verdiendring vil økonomisk avkastning øke det året, i tillegg til at utranteringsverdien øker med verdiøkningen.

Lineære avskrivninger og internrentemetoden er tillatt å benytte seg av etter GRS, jf. «fornuftig avskrivningsplan» i rskl §5-3. Det følger av forarbeidene at fornuftig avskrivningsplan blant annet innebærer teoretiske avskrivninger som tilpasser seg kontantstrømmen til selskapet. Utvalget spesifiserer også at lineære avskrivninger er tillatt, hvor avskrivninger reduserer kontantstrømmen med et gitt beløp i hver periode (NOU 1995:30, s. 194). Ved bruk av lineære avskrivninger vil rentabiliteten øke fra år til år, men verdiendringen hensyntas ikke før realisasjon.

Internrentemetoden er en fornuftig avskrivningsplan når formålet er å måle lønnsomheten. Metoden anses å være fornuftig for å finne en avskrivningsplan som tar utgangspunkt i selskapets kontantstrøm. Men grunnet en kost-nytte vurdering vil det anses som hensiktsmessig å benytte lineære avskrivninger som den praktiske tilnærmingen (Heskestad, 2001, s. 183). Ved bruk av internrentemetoden, vil rentabiliteten bli lik internrenten på 11% og tilsvare det som tjenes over avkastningskravet. Ved en verdiendring øker rentabiliteten samme år, og utraneringsverdien øker i takt med verdiendringen.

Lineære avskrivninger

Lineære avskrivninger	1	2	3	4	5	6	7
Netto kontantstrøm	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000
Lineære avskrivninger	1 142 857	1 142 857	1 142 857	1 142 857	1 142 857	1 142 857	1 142 857
Driftsresultat	777 143	777 143	777 143	777 143	777 143	777 143	777 143
Balanseført verdi (IB)	10 000 000	8 857 143	7 714 286	6 571 429	5 428 571	4 285 714	3 142 857
Rentabilitet	8 %	9 %	10 %	12 %	14 %	18 %	25 %

Figur 3: Talleksempel, lineære avskrivninger

Balanseført verdi i Figur 3 er investeringen på 10 millioner. Videre reduseres balanseført verdi med avskrivningene. Metoden er tillat etter GRS da den bygger på historisk kost. Verdien på eiendommen reduseres over tid, mens driftsresultatet forblir det samme. I NOU 2003:23 (s. 181-182) er det argumentert for at vurdering av investeringseiendommer til anskaffelseskost med betinget nedskrivningsplikt kan gi mindre informative regnskap. De fremhever at det er spesielt gjeldende for eiendommer som ble anskaffet for flere år siden. GRS hvor balanseført verdi er basert på historisk kost fratrukket av- og nedskrivninger, gir normalt ikke godt inntrykk for underliggende verdier for eiendommer (Ernst & Young, 2011, s. 845). Dette poenget kan illustreres ved talleksempelen i figur 3, hvor en ser at rentabiliteten over tid, altså det ser ut som at avkastningen på investert kapital øker med årene, men realiteten er at den ikke gjør det. Årsaken til dette er at avskrivningene ikke er tilpasset kontantstrømmen slik som den er i internrentemetoden.

Internrentemetoden

Internrentemetoden	IB - 1 januar	1	2	3	4	5	6	7
Netto kontantstrøm - basis case		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000
Endring								2 000 000
Netto kontantstrøm		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	3 920 000
Avskrivninger		- 816 957	- 907 071	- 1 007 125	- 1 118 215	- 1 241 559	- 1 378 508	- 1 530 564
Balanseført verdi (IB)	10 000 000	9 183 043	8 275 971	7 268 846	6 150 631	4 909 072	3 530 564	2 000 000
Driftsresultat		1 103 043	1 012 929	912 875	801 785	678 441	541 492	389 436
Rentabilitet		11 %	11 %	11 %	11 %	11 %	11 %	11 %
Residual income		603 043	553 777	499 076	438 342	370 909	296 038	212 908

Figur 4: Talleksempel, internrentemetoden

Balanseført verdi IB i internrentemetoden er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer med den satte internrenten. Avskrivningene er differansen mellom balanseført verdi IB i år og foregående år. Av Figur 4, så kan en se at rentabiliteten forholder seg på et jevnt nivå som tilsvarer internrenten på 11%. Residual income er regnet ut ved å ta driftsresultatet og trekke fra bundet kapital, multiplisert med avkastningskravet. Denne verdien viser forskjellen mellom avkastningskravet i markedet som er satt til 5% og det overskytende opp til internrenten på 11%. Dette er det beløpet som anses at selskapet får ekstra i avkastning på investert kapital ved bruk av internrentemetoden i forhold til nåverdimetoden.

Internrentemetoden									
m/verdiendring	IB - 1 januar	1	2	3	4	5	6	7	
Netto kontantstrøm - basis case		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000
Endring									2 000 000
Netto kontantstrøm		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	3 920 000
Verdiendring			2 000 000						
Netto kontantstrøm		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	3 920 000
Avskrivninger		- 816 957	- 907 071	- 1 007 125	- 1 118 215	- 1 241 559	- 1 378 508	- 1 530 564	
Balanseført verdi (IB)	10 000 000	9 183 043	8 275 971	7 268 846	6 150 631	4 909 072	3 530 564	2 000 000	
Driftsresultat		1 103 043	3 012 929	912 875	801 785	678 441	541 492	389 436	
Rentabilitet		11 %	33 %	11 %	11 %	11 %	11 %	11 %	11 %
Residual income		603 043	2 553 777	499 076	438 342	370 909	296 038	212 908	

Figur 5: Talleksempel, internrentemetoden m/ verdiendring

Figur 5 illustrerer internrentemetoden med en verdiøkning. Eksempelet tar for seg en verdiendring på to millioner på bygget i år to. Verdiendringen er en ikke-varig kontantstrøm som resultatføres som helhet i år to og fører til endring i rentabiliteten dette året. Residual Income øker også i år to, grunnet økningen i driftsresultatet. Utenom dette er de samme forutsetningene som i Figur 4, og utregningene er ellers også de samme. Rentabiliteten her holder seg også på et jevnt nivå, med unntak av år 2, hvor vi har verdiendringen. Her øker rentabiliteten og residual Income betraktelig, på grunn av økningen i driftsresultatet samme år. Økt rentabilitet i år to gir informasjon om at avkastningen i perioden er 22% høyere (33-11) enn forventet ved periodens begynnelse og på investeringstidspunktet. Avkastningen på kapitalen har med andre ord økt dette året. Det må påpekes at det kan diskuteres hvorvidt det burde utarbeides en avskrivningsplan basert på en revidert internrente, for nærmere diskusjon av problemstillingen henvises det til Heskestad (2001).

Nåverdimetoden

Nåverdimetoden	IB - 1 januar	1	2	3	4	5	6	7
Netto kontantstrøm - basis case		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000
Endring								2 000 000
Netto kontantstrøm		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	3 920 000
Superprofitt (GW)	2 531 200							
Endring i VV	2 531 200	- 1 293 440	- 1 358 112	- 1 426 018	- 1 497 319	- 1 572 184	- 1 650 794	- 1 733 333
Balanseført verdi (IB)	12 531 200	11 237 760	9 879 648	8 453 630	6 956 311	5 384 127	3 733 333	2 000 000
Driftsresultat	2 531 200	626 560	561 888	493 982	422 681	347 816	269 206	186 667
Økonomisk avkastning		5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Residual income	2 531 200	-	-	0	0	0	0	0

Figur 6: Talleksempel, nåverdimodellen

Figur 6 illustrerer nåverdimodellen og har en superprofitt, som er goodwillen på investeringen, per 1. januar som er nåverdien av fremtidige kontantstrømmer fratrukket investeringen og tilsvarer også endringen i virkelig verdi. Endring av virkelig verdi er differansen mellom investering og balanseført verdi (IB). Residual income er balanseført verdi året før, fratrukket driftsresultat ganget med avkastningskrav. I Figur 6 er det økonomiske resultatet på 5% som tilsvarer avkastningskravet i markedet som er tidligere fastsatt. Dermed er den økonomiske avkastningen selskapet får ved å bruke nåverdimetoden tilsvarende med avkastningskravet for markedet. Dette fører videre til at Residual Income er 0 for alle årene, med unntak av IB 1. januar, hvor Residual Income er nåverdien av prosjektet.

Nåverdimetoden m/verdiendring	IB - 1 januar	1	2	3	4	5	6	7
Netto kontantstrøm - basis case		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000
Endring								2 000 000
Netto kontantstrøm		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	3 920 000
Superprofitt (GW)	2 531 200							
Verdiendring			2 000 000					
Netto kontantstrøm etter VE		1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	1 920 000	5 920 000
Endring i VV	2 531 200	- 1 293 440	208 940	- 1 347 665	- 1 415 048	- 1 485 801	- 1 560 091	- 1 638 095
Balanseført verdi (IB)	12 531 200	11 237 760	11 446 700	10 099 035	8 683 987	7 198 186	5 638 095	4 000 000
Driftsresultat	2 531 200	626 560	2 128 940	572 335	504 952	434 199	359 909	281 905
Økonomisk avkastning		5 %	19 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
Residual income	2 531 200	-	1 567 052	-	-	0	0	-

Figur 7: Talleksempel, nåverdimetoden m/ verdiendring

Figur 7 viser nåverdimodellen med verdiendring, sett bort fra verdiendringen er utregningene tilsvarende som figur 8. Verdiendringen påvirker balanseført IB i år 2, fordi det er netto kontantstrøm etter verdi endring som blir hensyntatt fra dette året, mens IB 1 januar og år 1, tar hensyn til netto kontantstrøm før verdiendring.

Det blir nevnt i kapitlet om regnskapskvalitet at virkelig verdi kan gi bedre avbildning av økonomiske verdier enn historisk kost (Stenheim et al., 2017, s. 67). Det blir i tillegg nevnt i forarbeidene (NOU 1995:30) at dersom virkelig verdi kan måles pålitelig vil virkelig verdi

kunne reflektere selskapets økonomiske stilling. Videre argumenterer utvalget i forarbeidene om at en økning i adgang av virkelig verdi vil fremskynde tidspunkt for økning av egenkapital, og fører til økt svingninger i resultat (NOU 2003:23, s. 321). Direkte avkastning i form av leieinntekter og verdistigning på eiendommen i resultat og balanse som indirekte avkastning ifølge EY. Dette kan medføre en stor økning i volatiliteten i selskapets regnskaper, fordi endringene i verdiene på eiendommene innregnes direkte i resultatregnskapet både ved verdistigning og verdifall (Ernst & Young, 2011, s. 845). Poengene som er nevnt illustreres i Figur 7 ved at verdiendringen fører til økt driftsresultat og dermed en økt økonomisk avkastning det året verdiendringen finner sted. Residual income blir også positiv i år to som et resultat av økningen i driftsresultatet. I tillegg fører verdiendringen til en økning i kontantstrømmen siste året som følge av økt utrangeringsverdi.

Ved utarbeidelse av et IAS 40 regnskap, ved bruk av virkelig verdi og uten avskrivninger, vil resultatene bli lik nåverdimodellen som presentert over. Dette gjelder for eksempelet med og uten verdiendring. Årsakene til dette er forutsetningene om at verdien reduseres over tid, samt en utrangeringsverdi på 2 millioner ved utgangen av år 7. Dersom andre forutsetninger hadde vært lagt til grunn, kan det tenkes at resultatene bli ulike.

4.3.5 Verdssettelseshierarkiet

IASB har utarbeidet et hierarki for virkelig verdi som deler måling av virkelig verdi i tre nivåer (IFRS Foundation, 2011, pkt 72). De ulike nivåene forteller noe om graden av subjektivitet ved fastsettelse av virkelig verdi (Bernhoft et al., 2018, s. 267). Nivå 1 i verdssettelseshierarkiet er offentlige priser for like eiendeler i et aktivt og åpent marked (IFRS Foundation, 2011, pkt 76).

Vedlegg A til IFRS 13 definerer aktivt marked som «et marked der transaksjoner for eiendelen eller forpliktelsen finner sted med tilstrekkelig hyppighet og volum til å gi løpende prisinformasjon» (IFRS Foundation, 2011). Nivå 1 anses som den mest pålitelige dokumentasjonen for virkelig verdi (IFRS Foundation, 2011, pkt 77). Nivå 2 er notert markedspris for tilsvarende eiendeler og nivå 3 er når verdssettelsen baseres på estimater da det ikke eksisterer markedspris. I følge EY anses det å være nivå 1 og en lik eiendel dersom eiendommen er lokalisert i samme område, er i samme stand og er underlagt tilsvarende leieavtaler eller andre kontrakter. EY hevder at nivå 3 er den metoden som benyttes mest i praksis. Metoden benyttes ved å «diskontere pålitelige estimater av fremtidige

kontantstrømmer, underbygget av eksisterende leieavtaler» (Ernst & Young, 2011, s. 848-849).

Nivå 1	Observerbare priser i aktive marked for identiske eiendeler
Nivå 2	Observerbare priser for tilsvarende eiendeler
Nivå 3	Ikke-observerbare inndata som baseres på estimater

Figur 8: Verdsettelsehierarkiet

4.3.6 Virkelig verdi og kvalitetskravene i det konseptuelle rammeverket

Virkelig verdi og grunnleggende kvalitetskrav

Relevans

Kinserdal argumenterer for at virkelig verdi er mer relevant enn historisk kost, til tross for at historisk kost er mer pålitelig (2015, s. 22). Stenheim trekker frem at markedsbaserte tilnærminger til virkelig verdi ikke vil oppgi den mest relevante informasjonen til brukerne. Han understreker at årsaken til dette kan være mangler ved selve estimatet, fravær av pålitelighet og det at en markedsbasert tilnærming ikke nødvendigvis reflekterer verdien for bedriften (Stenheim, 2008a).

Danbolt og Rees (2008) undersøkte bruk av virkelig verdi for finansielle eiendeler og tok for seg eiendoms og investeringsselskaper. Studien kom frem til at virkelig verdi øker regnskapets relevans. På den andre siden trekker Heskestad og Tofteland frem at bruk av virkelig verdi for investeringseiendom åpner for manipulasjon i større grad. Det trekkes også frem at estimater av virkelig verdi vil være mindre pålitelige i markeder som ikke er velfungerende, noe som medfører lavere relevans. Dermed kommer det frem at informasjon om virkelig verdi bør avgrenses til notene (Heskestad & Tofteland, 2016, s. 33).

Det foreligger risiko for informasjonstap ved stør grad av virkelig verdi i regnskapet. Ettersom regnskapet skal gi informasjon om estimatusikkerhet når det foreligger betydelig risiko for at estimatene vil påvirke vesentlige justeringer i fremtiden (Kvifte, 2015, s. 41). Til tross for dette trekkes det frem av Quagli og Avallone at bruk av virkelig verdi gjøres som et ønske om å redusere informasjonsasymmetrien i regnskapet (Quagli & Avallone, 2010). Regnskap som

benytter virkelig verdi for vurdering av driftsmidler, gis det ofte informasjon om estimatusikkerhet, men informasjonen er ikke i tråd med opplysningskravene i IFRS (Kvifte, 2015, s. 42). «Konsekvensen er at det på lik linje med relevant informasjon gis informasjon om estimatusikkerhet som det er usannsynlig at vil medføre vesentlige justeringer i fremtidige perioder» (Kvifte, 2015, s. 42). Kvifte trekker frem at blant selskapene på Oslo Børs, er det ikke uvanlig at det informeres om estimatusikkerhet rundt flere estimater, selv om det i realiteten kun foreligger estimatusikkerhet knyttet til et par av dem. Han understreker at i tilfeller hvor det gis lik informasjon om alle estimatene, oppstår det usikkerhet knyttet til hvilke estimater som faktisk medfører risiko, noe som kan medføre støy (Kvifte, 2015, s. 42).

Det kan oppstå forstyrrelser i regnskapet som videre kan redusere relevansen ved bruk av virkelig verdi for regnskapsbrukere som er opptatt av inntjeningen og som har langsiktige perspektiv på selskapet, fordi de ønsker å evaluere driften i selskapet. Følgelig er det ønskelig med prediksjoner om fremtidige resultater. Fluktuasjoner i verdiene kan forstyrre regnskapsinformasjonen ved større grad av bruk av virkelig verdi, og det kan derfor oppstå mer støy (Johansen & Ågedal, 2020, s. 4).

Verdirelevant forskning ser på sammenhengen mellom virkelig verdi og regnskapsmessig verdi (Barth et al., 1996). Tidligere forskning trekker frem at for selskaper uten analytikere kan historisk kost være mer informative og konkluderer med at virkelig verdi er mindre relevant når det ikke finnes observerbare markedsbestemte mål for virkelig verdi. Til tross for dette trekkes det frem at bruk av virkelig verdi i regnskapet kan øke relevansen av balansepostene, samtidig som de kan redusere relevansen av inntjeningsmålene sammenlignet med historisk kost (Khurana & Kim, 2003). Studier gjennomført av Barth, Beaver og Landsman trekker frem at virkelig verdi er mer verdi relevant enn historisk kost (Barth et al., 1996).

Pålitelighet

Som nevnt tidligere, er pålitelig informasjon komplett, nøytral og uten feil. Bruk av skjønn i målinger påvirker hvor pålitelig informasjonen er da det vil være vanskelig å bekrefte tall som er bygget på skjønn. Da virkelig verdi av en eiendel på anskaffelsestidspunktet er anskaffelseskost, kan virkelig verdi beregnes pålitelig på dette tidspunktet. Etter førstegangsinnregning vil det derimot være bruk av estimater og vurderinger basert på nivå i verdsettelsehierarkiet. Som presentert i kapittel 4.3.5 er nivå 1 i hierarkiet observerbare priser i aktive marked for identiske eiendeler. Da det i hovedsak dreier seg om noterte priser som er

tilgjengelig på balansedagen, vil verdsettelse på nivå 1 medføre lite bruk av skjønn og vil dermed anses å være pålitelig. Nivå 2 i hierarkiet består av observerbare priser for tilsvarende eiendeler. Det vil i slike tilfeller være behov for bruk av skjønn i vurdering av om eiendelene er sammenlignbare og det er dermed en mindre grad av pålitelighet knyttet til virkelig verdi. Nivå 3 i hierarkiet er ikke observerbare inndata som er basert på estimater. Virkelig verdi på dette nivået medfører bruk av skjønnsmessige vurderinger og vil følgelig medføre rom for manipulasjon. Finanstilsynet trekker også frem at aktørene benytter skjønn i stor grad grunnet manglende og dels ufullstendige markedsdata ved verdsette av investeringseiendommer (Finanstilsynet, 2010, s. 9). Det vil være vanskelig å verifisere tallene da de ikke er observerbare i markedet. Dermed anses bruk av virkelig verdi på nivå 3 å være mindre pålitelig. Scott (2015) argumenterer for at historisk kost er mer pålitelig enn virkelig verdi da den ikke baseres på estimater og skjønn, samt at det ikke påvirkes av vurderinger fra ledelsen.

Stenheim (2008a) trekker frem at IASB har sikret en grad av pålitelighet knyttet til estimering av virkelig verdi, da det er visse krav som må oppfylles. Til tross for dette understreker han manglende føringer og hvilken terskelverdi for pålitelighet som må oppfylles. Han trekker også frem at det per i dag er opp til regnskapsprodusenten (Stenheim, 2008a). Videre understreker han at problemet er forsøkt løst i verdsettelseshierarkiet, men da nivå 3 i hierarkiet benytter antagelser om fremtidige kontantstrømmer understreker han at: «en hypotetisk markedsverdi har lite med virkelig verdi å gjøre slik begrepet er definert i IFRS» (Stenheim, 2008a). Stenheim (2008a) trekker også frem at nivå 3 blir vurderingen subjektiv da det ikke er basert på reelle transaksjoner. Videre understreker han at brukerne av regnskapet bør være mer oppmerksomme i tilfeller hvor nivå tre benyttes. Han trekker også frem at økt bruk av virkelig verdi har økt fokus på relevans og mindre fokus på andre kvalitetskrav (Stenheim, 2008a).

Videre problematiserer Kaldestad og Møller (2016, s. 21) at verdsettelsesteknikker ofte er beheftet med metodemessige svakheter og at en del input parametere er det forbundet med stor usikkerhet til. De nevner insentiver som eksempel på dette ved at de som gjør en verdsettelse kan ønske å påvirke verdien, noe som ikke er vanskelig ved enkelte metoder. De eksemplifiserer dette med bruk av avkastningskravet, ved at en liten endring i avkastningskrav får store konsekvenser for verdien, noe som finanstilsynet også bekrefter i sin rapport fra 2010. Videre argumenterer de for dokumenteringen av brukt skjønn og interne vurderinger ikke er god nok i praksis (Finanstilsynet, 2010, s. 9). Det er i tillegg typisk at vurderingene gjort av selskapet er altfor optimistiske, dette er fordi mennesker ofte undervurderer reell usikkerhet. Så hvis et

selskap er både optimistisk og har muligheten til å påvirke verdien betraktelig med små justeringer i avkastningskravet, tilsier dette en stor usikkerhet rundt verdsettelse. Kaldestad og Møller (2016, s. 23-24) argumenterer for at verdivurdering ikke er en eksakt vitenskap, det er like mye håndverk, og på grunn av den store usikkerheten er det nødvendig med et betydelig pålitelighetsintervall. Det nevnes at hvor det er relativt stabilt kan det fortsatt være nødvendig med et pålitelighetsintervall på 10-15%, og på grunn av en konstant endring i forutsetningene verdien bygger på, så har en verdsettelse ofte kort holdbarhet.

Stenheim trekker frem at kravene om effektivt markedet og pålitelig verdsettelse av eiendeler er med på å sikre en grad av pålitelighet rundt virkelig verdi (2008a). Til tross for kravene i standarden, trekker Stenheim frem at det er regnskapsprodusenten selv som anser hvorvidt virkelig verdi er pålitelig eller ikke. Han anser dette som kritisk ettersom pålitelighet er en forutsetning for relevansen.

Virkelig verdi og forsterkende kvalitetskrav

Når virkelig verdi kan måles pålitelig øker sammenliknbarheten av informasjonen. Historisk kost målinger kan hindre sammenliknbarheten da det ikke er mulig å identifisere likheter mellom lignende eiendeler og mislykkes i tillegg å skille mellom eiendeler som er ulike. Historisk kost kan hindre sammenliknbarhet, til og med på identiske eiendeler og utenlandsk valuta svekker i tillegg sammenliknbarheten ytterligere (Herrmann et al., 2006, s. 54).

Verdibaserte inntekter er ofte svært subjektive og vanskelig å verifisere. Slike inntekter er ikke egnet som grunnlag for oppfølging og kontroll. Det kan forekomme situasjoner der ledelsen forsøker å øke sin egen avlønning ved å øke estimatet for virkelig verdi på eiendeler eller redusere estimatet for virkelig verdi på forpliktelser der det ikke finnes observerbare markedsverdier. Selv en liten endring i diskonteringsrenten ved estimering av pensjonsforpliktelser eller ved estimering av virkelig verdi (nåverditilnærming) på én eller flere investeringseiendommer kan ha betydelige konsekvenser for resultatet og balansen (Stenheim, 2010, s. 24). Finanstilsynet (2010) trekker frem at markedene i Norge ikke anses å være effektive, det vil dermed være vanskelig å verifisere tallene på nivå to og tre. Det vil også være vanskelig å verifisere tallene på nivå 3, da de ikke er observerbare i markedet.

Beisland argumenterer for at virkelig verdi assosieres med forståelighet for brukerne av regnskapet (Beisland, 2014). Men det blir hevdet at dersom virkelig verdi og historisk kost inkonsistent blandes for mye, kan det gå ut over forståeligheten for brukerne, da det kan virke

forvirrende (Hernández Hernández, 2004). Beislands empiriske studie indikerer at en blanding av metodene ikke er problematisk for brukerne, gitt at visse omstendigheter er til stede, herunder økonomisk miljø, hvor renteendringer er stabile som fører til mindre forskjeller mellom virkelig verdi og historisk kost. Det trekkes også frem i studien at Norge er et land med stabil økonomi og lave renteendringer, noe som tilsier at kravet at forståeligheten ikke blir negativt påvirket ved bruk av virkelig verdi (Beisland, 2014).

4.4 Virkelig verdi i praksis

Studier fra 2015 viser at 69% av selskapene på Oslo børs som driver med investeringseiendom benytter seg av virkelig verdi. Tabellen under viser at en mindre andel av børsen i Paris benytter virkelig verdi for investeringseiendom. Totalt sett følger det av tabellen at en høyere prosentandel benytter seg av virkelig verdi på investeringseiendom sammenlignet med eiendom, anlegg og utstyr (Heskestad & Tofteland, 2016; Stendal & Nordgarden, 2015). Ernst & Young bekrefter også at flertallet av selskaper som driver med investeringseiendom benytter virkelig verdi (2011, s. 847).

Børs	Antall	Eiendom, anlegg og utstyr			Investeringseiendom		
		Antall	VV	VV%	Antall	VV	VV%
London	1067	890	55	6%	148	107	72%
Oslo	187	185	2	1%	13	9	69%
Paris	139	139	3	2%	36	12	33%
Totalt	1393	1214	60	5%	197	128	65%

Figur 9: Utbredelse av virkelig verdi (Heskestad & Tofteland; Stendal & Nordgarden)

Det er blitt foretatt internasjonale undersøkelser som ser på avviket mellom den kalkulerede virkelige verdien av eiendommene sammenliknet med påfølgende faktisk realisert verdi av de samme eiendommene (Kleven, 2007). Det er Royal Institute of Chartered Surveyors i England (RICS) som har foretatt undersøkelsene, og har sett på avvikene siden 1980 tallet. Til sammen var det sett på avvik på 23 000 transaksjoner i Storbritannia (Kleven, 2007). Studiene viste at den gjennomsnittlige realiserede salgsprisen, både absolutt og gjennomsnittlig ligger over den beregnede virkelige verdien, for alle årene som ble sett på. I tillegg ble avviket mellom beregnet virkelig verdi og faktisk salgspris redusert gjennom perioden, fra omkring 25% i 1983 og ned til rundt 10% i 2003 (Kleven, 2007). Det ble antatt at grunnen til at selgeren oppnår høyere salgspris enn estimert verdi er på grunn av at de ikke ønsker å selge for lavere enn takst,

og dette er også grunnen til at eiendommer med lavere faktisk verdi enn estimert verdi er underrepresentert i utvalget (Kleven, 2007). Det er også registrert at det er mer avvik på mindre eiendommer enn det det er for større eiendommer (Kleven, 2007).

Av NOU fra 2015 følger det at Finans Norge har gjennomført en spørreundersøkelse i Norske banker relatert til bruk av regnskapsinformasjon hos deres kunder. Undersøkelsen ble besvart av kundeansvarlige og risikoanalytikere (NOU 2015:10, s. 45). Formålet med spørreundersøkelsen var å kartlegge analytikere, investorer og andre regnskapsbrukeres bruk av regnskapsinformasjon fra selskaper som ikke er børsnoterte. Resultater fra spørreundersøkelsen viser at flertallet var negative eller nøytrale til innføringen av virkelig verdi for eiendeler hvor markedsverdi ikke er observerbar. Det er ikke urimelig å anta at brukerne frykter at en slik løsning vil resultere i økt usikkerhet, og følgelig redusert nytte, i forbindelse med beslutningene de skal fatte (NOU 2015:10, s. 432). Resultatene fra spørreundersøkelsen trekker i retning av at det må utvises varsomhet dersom det åpner for virkelig verdi av eiendeler i selskaper som ikke er børsnoterte (NOU 2015:10, s. 432).

Johansen og Grevle (2011) har vurdert hvorvidt eiendomsselskaper i Norge etterlever opplysningskravene og informasjonsbehovet til regnskapets primærbrukere. Undersøkelsen fokuserer på børsnoterte selskaper som har investeringseiendom som vesentlig post i balansen i perioden 2007 – 2009. Selskapene som ble undersøkt var; Northern Logistic Property ASA, Norwegian Property ASA og Olav Thon Eiendomsselskap ASA (Johansen & Grevle, 2011, s. 66). Resultatet viser at det er vesentlige svakheter i etterlevelse av IFRS, samt fravær av anbefalte opplysninger. Det trekkes frem at opplysninger knyttet til verdsettelsen av eiendommene er fraværende noe som svekker påliteligheten av estimatene (Johansen & Grevle, 2011, s. 67). Videre viser undersøkelsen at som et resultat av avviket mellom prinsippene og opplysningene i regnskapet, oppfyller ikke Olav Thon Eiendomsselskap kravene relatert til bruk av markedstransaksjoner for verdsettelse av investeringseiendom. Selskapets beskrivelse av verdsettelsesmetode oppfyller ikke minimumskravene i IAS 40 (Johansen & Grevle, 2011, s. 69). Verdsettelsesmetoden hos Norwegian Property ASA syntes også å ha svakheter. Regnskapets verdsettelsesmodell trekkes frem som generell og inkonsistens da det ikke gis opplysninger om forutsetning og resultatet av de anvendte verdsettelsesmetodene. Selskapene gir ikke informasjon om ledighetsrater og stabilitet i kundeporteføljen, noe som ifølge Johansen og Grevle er med på å redusere relevans, pålitelighet og sammenlignbarhet i regnskapene (Johansen & Grevle, 2011, s. 69-70).

Undersøkelsen viser at selskapene har en eiendomsportefølje som fremstår som ufullstendig. Likevel understreker de at verdsettelsen ikke skal gjengis i hver minste detalj, men at hovedprinsippene bør inkluderes (Johansen & Grevle, 2011, s. 70). Det trekkes også frem at selskapene i undersøkelsen gir noe informasjon relatert til usikkerheten i estimatene, men at informasjonen ikke er tilfredsstillende (Johansen & Grevle, 2011, s. 71). Olav Thon Eiendomsselskap gir bare sensitivitetsopplysninger relatert til den totale gjennomsnittlige avkastningen, mens Norwegian Property ikke gir noen sensitivitetsopplysninger. Dette vurderer Johansen og Grevle (2011, s. 71) som svakheter knyttet til selskapenes regnskap ettersom brukerne vil ha vanskeligheter med å evaluere påliteligheten uten flere opplysninger. De understreker at ved å inkludere flere faktorer i analysen eller en bedre beskrivelse av anvendte metoder, kunne omfanget av sensitivitetsopplysninger vært bedret. Opplysninger relatert til uavhengig takstmann i verdsettelse av eiendommene anses å være mangelfull da det ikke opplyses om hvilke eiendommer som er verdsatt ved bruk av takstmann og hvilke som er estimert (Johansen & Grevle, 2011, s. 72). Johansen og Grevle trekker frem at denne mangelen medfører en svekkelse av påliteligheten da det i enkelte regnskap ikke opplyses om hvem den uavhengige parten og resultatet av verdsettelsen er. De trekker frem at Olav Thon eiendomsselskap ikke benytter seg av ekstern takstmann, men velger en mellomløsning hvor ekstern bistand benyttes uten å opplyse hvilke eiendommer det gjelder eller hvilket selskap som leverer den eksterne bistanden (Johansen & Grevle, 2011, s. 72).

Johansen og Grevles undersøkelse avdekker svakheter og mangler i regnskapene til de norske selskapene (2011, s. 73). Svakheterne som ble avdekket relateres til opplysninger om anvendt verdsettelsesmetode, estimer, usikkerhet og forutsetninger. De trekker likevel frem at basert på en snever tolkning av IFRS standardene, vil det ikke kunne hevdes at de nevnte svakheterne strider mot bestemmelsene i IFRS. Til tross for dette trekker de frem at selskapene ikke presenterer brukernyttig informasjon, da det ikke gis tilstrekkelige tilleggsopplysninger. Johansen og Grevle trekker også frem at dette medfører svekket pålitelighet, relevans, sammenlignbarhet og forståelighet av selskapets regnskap (2011, s. 73).

Verdsettelsesmetoder i praksis

Finsnastilsynets rapport fra 2010 undersøkte verdsettelse av investeringseiendom på enkelte børsnoterte selskap og spesifikt på kontoreiendommer (Finanstilsynet, 2010, s. 2). Videre nevnes det at diskonterte kontantstrømmer sammen med tilgjengelig markedsinformasjon er det som blir brukt i hovedsak av selskapene til verdivurdering, og at dersom det er ulike investeringseiendommer med egne kontantstrømmer anvendes disse separat (Finanstilsynet, 2010, s. 5). Med andre ord, er det markedstilnærmingen og inntektstilnærmingen i tillegg til verdsettelsesmetode kapitlet som blir brukt mest i praksis på næringseiendom.

Det nevnes i tillegg at kontantstrømmene gjort på basis av estimater blir også understøttet av markedsvurderinger hvor det er mulig, og at der det ikke finnes eller hvor det er mangler i data vil ikke verdsettelsen reflektere markedsverdier fullt ut (Finanstilsynet, 2010, s. 5). Kaldestad og Møller understøtter finanstilsynets observasjoner og nevner at på eiendommer er markedstilnærmingen basert på omsetningen av andre eiendommer i markedet (Kaldestad & Møller, 2016, s. 322). Det er typisk å bruke kvadratmeterpris eller yield. I følge Kristoffersen og Røsnes(2018) benyttes yield for å måle avkastningskravet og beregnes på grunnlag av historisk data. Problemet med metoden er at den ikke tar høyde for forskjeller knyttet til den tekniske tilstanden på bygget, avvik på leienivå og markedisleie, lengden på leiekontrakter osv.

Med kostnadstilnærmingen i praksis argumenterer Kaldestad og Møller at for eiendommer vil det være nødvendig å justere for ukurans som skal reflektere at det ikke er et nytt bygg. Problemet med denne metoden er at teknisk verdi på eiendommen er typisk ikke en god indikasjon på hva markedsverdien er. Dette gjelder spesielt på plasser som det er knapphet på areal, typisk i byer, fordi her er det mye høyere usikkerhet knyttet til tomteverdien. Dette er i tillegg en kostbar tilnærming, men kan være et godt virkemiddel mot altfor opportunistiske verdivurderinger i de områdene hvor tomteverdien er lav (Kaldestad & Møller, 2016, s. 322).

En eiendomstakst baserer seg oftest på diskonterte kontantstrømmer, hvor det er flere viktige parametere. En av de er kontrakts leien på bygget, en annen er markedisleie på sammenlignbare bygg ved kontraktsinngåelse. Denne vil videre inflasjons reguleres, det tas i tillegg hensyn til leie økningen man oppnår ved normal oppussing og normale leietagertilpasninger. Det tas med andre ord ikke hensyn til nåværende tilstand (Kaldestad & Møller, 2016, s. 322). Foretak benytter leiekontrakter, fremtidig markedisleie, ledighet og kostnader til leietagertilpasning for å beregne kontantstrømmer ved å benytte forventet markedisleie eller kontraktsperiode som

grunnlag (Finanstilsynet, 2010, s. 5). Grunnlaget for en tilnærming av ledighet er å gjøre det enklere å sammenligne verdiene på ulike bygg (Finanstilsynet, 2010, s. 5). Nøkkeltall som yield og pris per kvadratmeter vil kun gjenspeile verdien av "tomme bygg" og ekskludere eventuell mer- eller mindre verdi knyttet til eksisterende leiekontrakter (Finanstilsynet, 2010, s. 5).

Næringseiendom i Norge benytter ulike indekser, som for eksempel eiendomsverdi næring og dagens næringsliv indeks for å fastsette markedsleie per kvadratmeter. Fra 1986 viser det seg at markedsleiene har vært sykliske, og at dagens markedsleie kan endre seg betydelig fra faktisk fremtidig markedsleie, også på kort sikt (Finanstilsynet, 2010, s. 6). Finanstilsynet fremhever at leienivået på ulike lokasjoner varierer stort, samt at kvaliteten på informasjonen avhenger av hvor mange leiekontrakter som er blitt registrert over en bestemt tidsperiode (Finanstilsynet, 2010, s. 6). En eiendom kan ha flere leiekontrakter med ulike løpetider som reflekterer markedsforholdene. Disse kan variere fra gang til gang, noe som betyr at faktiske leieinntekter ofte vil være lavere enn markedsleie. Dette kalles leieinntektsrisiko, og det kan være et viktig aspekt å ta hensyn til når man analyserer eiendommer (Finanstilsynet, 2010, s. 6).

Aktører benytter ulike metoder for å fastsette fremtidig markedsleie, dette innebærer mekaniske framskrivninger av leiehistorikk, bruk av dagens markedsleie som forventet markedsleie i fremtiden og bruk av dagens markedsleie med skjønnsmessige justeringer (Finanstilsynet, 2010, s. 7). Dagens markedsleie er ikke nødvendigvis det beste estimatet for fremtidig markedsleie, og finanstilsynet mener at fremtidig markedsleie bør reflektere syklusens karakter i markedet, i tillegg til at det bør hensyntas at noen leiekontrakter inngås på forskjellige tidspunkt og reflekterer ulike markedsforhold (Finanstilsynet, 2010, s. 7).

Et annet element i estimering av fremtidig leieinntekt i kontantstrøm er ledighet, denne måles gjerne som en prosentvis reduksjon i inntekter (Kaldestad & Møller, 2016, s. 322). Det er langsiktig ledighet som blir hensyntatt og faktisk ledighet blir forutsatt går mot den langsiktige ledigheten. Med løpende og periodiske vedlikeholdskostnader er det typisk at kostnad pr kvadratmeter blir tatt som utgangspunkt og fastsettes typisk sjablongmessig (Kaldestad & Møller, 2016, s. 322). Det er ikke unormalt at eiendommer ikke er utleid til enhver tid, for eksempel i påvente av nye leietakere etter kontrakts slutt, noe som blir kalt for generell ledighet (Finanstilsynet, 2010, s. 7). Finanstilsynet peker på statistikk om at for kontoreiendommer i Oslo, Asker og Bærum har ledigheten vært på 4,6 % på det minste nivået, men at også ledigheten er svært varierende (Finanstilsynet, 2010, s. 7). Da det er vanskelig å få tak i

ledighetsfaktor i segmenter på de forskjellige byene, mener finanstilsynet at aktørene bør bruke observert ledighet i relevant segment samt faktisk ledighet historisk for eiendommen.

Yield er et mål på den forventede avkastningen av eiendom, men det kan variere sterkt mellom eiendommer. Avkastningskravet er den siste parameteren, og denne estimeres gjerne i to trinn. Først estimeres avkastningskrav for lav risiko eiendom, deretter reflekterer man om eiendommen ikke tilhører gruppe for lavest risiko og gjør skjønnsmessige justeringer knyttet til lokasjon, leietagerkvalitet, kontrakts lengde, type eiendom og teknisk standard (Kaldestad & Møller, 2016, s. 322). Et typisk eksempel på eiendom med lav risiko er kontorbygg som er lokalisert i et sentralt forretningsområde. Yield er også noe som ofte brukes som parameter. Yield er internrente som baserer seg på ulike typer eiendommer i forskjellige plasser i landet prises til (Kaldestad & Møller, 2016, s. 322). Yield blir satt utfra observerte transaksjoner og relaterer seg til hva en investor kan forvente av avkastning. Finanstilsynets rapport trekker frem at det er vanskelig å sammenligne to verdsettelse for samme eiendom på grunn av ulike metoder for å hensynta risiko (Finanstilsynet, 2010, s. 8). Det er behov for en mer ensartet anvendelse av metodikk for verdsettelse av eiendom for å få et mer nøyaktig bilde av eiendommenes verdi (Finanstilsynet, 2010, s. 8). En finanstoretisk tilnærming kan benyttes for å fastsette diskonteringsrenten, men dette krever et tilstrekkelig datamateriale. Finanstilsynet mener at det er fordelaktig å utvikle en slik metodikk.

Rapporten fra finanstilsynet trekker frem at økt åpenhet i markedet vil kunne medføre at verdsettelse basert på diskonterte kontantstrømmer vil reflektere forholdene i markedet på en bedre måte. Det trekkes frem at økt åpenhet i markedet kan medføre etablering av systematisk innhenting og offentliggjøring av markedsinformasjon. I tillegg vil økt standardisering av metodikk, medføre økt fokus på bruk av modeller for å estimere diskonteringsrente. Finanstilsynet (2010, s. 10) understreker at en slik utvikling bør drives av aktørene i markedet.

4.5 Oppsummering

I kapittel fire rettes oppmerksomheten først mot banken som bruker av regnskapet, med fokus på den viktige informasjonen de søker etter. Videre blir Basel-rammeverket og retningslinjene fra EBA undersøkt, da disse retningslinjene understreker viktigheten av regnskapet for bankene i dagens tid. Deretter rettes oppmerksomheten mot bruken av virkelig verdi i GRS, hvor det sees på forarbeidene til regnskapsloven og argumentasjonen for innføringen av virkelig verdi for børsnoterte aksjer. Videre diskuteres også om de grunnleggende regnskapsprinsippene blir brutt når virkelig verdi innføres i regnskapsloven. Videre utforsker vi det særegne norske regnskapsspråket, forenklet IFRS, og vurderer fordeler og ulemper knyttet til dette. Deretter presenteres IFRS-reglene, med spesielt fokus på IAS 16 og IAS 40, som omhandler henholdsvis eiendeler og investeringseiendom, samt IFRS 13 som omhandler verdimåling av virkelig verdi. Under IFRS 13 undersøker vi ulike verdsettelsesmetoder for virkelig verdi. For å illustrere forskjellene i reglene og verdsettelsesmetodene i regnskapet, går vi gjennom et praktisk eksempel. Deretter blir verdsettelseshierarkiet og kvalitetskravene knyttet til verdsettelseshierarkiet og virkelig verdi utforsket. Kapitlet fortsetter med å se på virkelig verdi i praksis. Avslutningsvis i kapitlet presenteres en omfattende gjennomgang av verdsettelsesmetodene i praksis.

5 Intervju

Kapittelet tar for seg responsen fra intervjuobjektene og vil presentere bedriftsrådgiveres meninger relatert til bruk av virkelig verdi på investeringseiendom. Som forklart i kapittel 3, metode, er der gjennomført fem intervjuer med bankansatte på Sørlandet, da forskningen tar for seg banken som primærbruker av regnskapet. Kapittelet vil ved bruk av tabeller oppsummere funnene fra de gjennomførte intervjuene.

5.1 Respondentene

Respondentene presenteres i utvalget. Alle respondentene er anonymisert, det opplyses dermed ikke om respondentenes arbeidsplass og bakgrunn. Respondentene arbeider på bedriftsmarked hvorav fire er banksjef og en bedriftsrådgivere i tre store og to mindre banker med hovedvekt av kunder på Sørlandet. Intervjuobjektene har bred erfaring og kunnskaper om prosessen med kredittvurderinger i bank.

Intervju	Dato for intervju	Lengde på intervju	Fysisk eller digitalt
Bank 1	13. April 2023	30 min	Fysisk
Bank 2	13 April 2023	30 min	Digitalt
Bank 3	14 April 2023	35 min	Fysisk
Bank 4	20. April 2023	20 min	Fysisk
Bank 5	26 April 2023	45 min	Fysisk

Fire av intervjuene ble gjennomført fysisk, mens ett ble gjennomført digitalt da det var vanskelig å finne et passende tidspunkt. Intervjuene varte mellom 20 og 45 minutter. Funnene fra intervjuene blir presentert i tabeller ved bruk av stikkord og blir deretter forklart basert på tabellene og responsen fra intervjuene.

5.2 Banken som regnskapsbruker

	Hvilken informasjon brukes og er relevant for banken ved kredittvurdering?	Bruker dere selskapets regnskap i kredittvurdering?
Bank 1	Regnskapet, eierne, LTV, leiekontrakter, leietakeroversikt	Ja
Bank 2	Regnskapet, formålet med eiendommen, leiekontrakt, leietaker, betjeningsevne,	Ja
Bank 3	Eiendommens tilstand, leiekontrakt, leietaker, yield, beliggenhet	Ja
Bank 4	Inntjening, betjeningsevne, leiekontrakter, Soliditet	Ja
Bank 5	Kontantstrømmer, leiekontrakter, leietakere, beliggenhet	Ja

Når det gjelder hvilken informasjon som benyttes og er relevant for banken i kredittvurderinger trekker alle respondentene frem leiekontrakter som noe av den viktigste informasjonen. Det er generelt mange forskjellige typer informasjon som blir nevnt brukt av bankene ved en kredittvurdering. Regnskapet blir nevnt av flere, men dette blir ikke brukt til alt og er gjerne ikke det viktigste for respondentene. Men i forbindelse med regnskapstall blir det trukket frem kontantstrømmer som den viktigste informasjonen, samt likviditeten til selskapet. I forbindelse med kontantstrømmen er det nevnt yield av 2 av respondentene som informasjon de bruker. Videre er betjeningsevnen viktig for de fleste av bankene. Dette ses på i et fremover perspektiv, fordi dette er det som er mest interessant for bankene. Her er leiekontrakten mest viktig for å indikere betjeningsevnen fremover. I den forbindelse er lengden på leiekontrakten og pris pr kvm viktig informasjon. Det blir i tillegg nevnt at en leietakeroversikt er ønskelig for respondenten i Bank 1. Det flere av bankene ser på da er lengden på kontrakten, samt hvem leietaker er, altså hvor mange og hva slags (offentlig eller privat). Disse tingene blir sett på i forbindelse med risikoen på leietakerne. Bank 3 for eksempel, nevner at de alltid vurderer om selskapet tåler å miste en dårlig leietaker, samt vurderer hvilken tilstand eiendommen er i.

Bank 2 sier de ofte ønsker å verifisere formålet ved investeringseiendommen. Hva eiendommen skal brukes til er en ting de er meget opptatt av, for det har en sammenheng med hva som må vurderes ved kredittvurdering. Eieren av selskapet kommer frem av enkelte av respondentene er viktig informasjon. Bank 4 spesifiserer at ønsket er å ha noen eiere de har god erfaring med og at viljen til å gi lån er høyere for disse eierne. De ønsker ikke å gi lån til eiere de ikke har god erfaring med eller ønsker å gi lån til. Et stikkord er sikkerhet som flere mener er viktig å ha noe informasjon om. Det er med andre ord viktig for flere av respondentene at de får igjen pengene dersom de må selge eiendommen. For respondenten i Bank 4 er det viktig at selskapet er solid, at de kan tåle svingninger uten å gå konkurs. Under sikkerhet er det sikkerhet i pant, egenkapital og LTV (Loan to value, dvs. lån i forhold til verdi på eiendommen) som blir nevnt. Til slutt nevner respondenten i Bank 3 og Bank 5, beliggenhet og tilstanden til eiendommen fra som informasjon som er interessant ved en kredittvurdering. Bank 5 nevner i tillegg til flere av disse tingene, at ESG profilen eller miljøfotavtrykket til selskapet er en veldig viktig faktor de ser på ved en kredittvurdering. Listen de forskjellige respondentene er ikke nødvendigvis uttømmende, så det er mulig at det brukes mye av den samme informasjonen.

Som vist i tabellen over, så benytter alle respondentene seg av selskapets regnskap i kredittvurderingen. Respondenten i Bank 5 sier de bruker det like mye på

investeringseiendomsselskaper som de ville brukt det til andre typer driftsselskap. De sier videre at regnskapet er bra for å få et totalt bilde av selskapet, og at de alltid gjør en fullstendig regnskapsanalyse. Bank 1 bruker det typisk i forbindelse med kontantstrømmen i tillegg til annen dokumentasjon. Respondenten i Bank 3 og Bank 1 gjør i tillegg egne vurderinger til regnskapet, de foretar blant annet egen verdivurdering. Respondenten nevnte at de vurderer en verdijustert egenkapital, og at regnskapet legges til grunn da det viser historiske leieinntekter osv. Det blir nevnt at selskapene blir ratet basert på skjønn. Videre fremkommer det av respondenten i Bank 3 at grunnen til at de ikke kun baserer seg på regnskapet er at ønsket for dem er å se på det som skal skje fremover og at regnskapet viser kun historikk. Sistnevnte blir også kommentert av samtlige respondenter. Det blir også nevnt av respondenten i Bank 5 at regnskapene er mer verdifulle i noen tilfeller for selskaper med investeringseiendom enn de er i andre. De sier også at de bruker regnskapet ved å se på resultat og balansen som videre inngår i deres scoringsmodeller. Disse scoringsmodellene skal identifisere lav, middels og høyrisiko kunder. Respondenten i Bank 1 nevner at regnskapet blir brukt mindre enn en skulle trodd. Respondenten i Bank 4 skiller seg ut ved svaret de har gitt, da det kommer frem at regnskapet er det viktigste de ser på og at det er der de begynner. Først ser de på bokført verdi av eiendommen (som baserer seg på historisk kost), for deretter å regne seg frem til markedsverdi for å justere til reell egenkapital. Respondenten trekker frem at de videre ser på selskapets inntjening, egenkapital og likviditetstall.

Regnskapsspråk

	Det er 5 regnskapsspråk i Norge, to av disse inkluderer regnskapsloven og forenklet IFRS, hva er dine tanker om dette?
Bank 1	IFRS er enklest
Bank 2	Tryggere på GRS,
Bank 3	Fordeler og ulemper med begge
Bank 4	Mest vandt til GRS
Bank 5	Krevende å forholde seg til

Under intervjuene kommer det frem ulike meninger relatert til regnskapsspråk Respondenten fra Bank 1 trekker frem at det enkleste i verdivurderingen er bruk av IFRS da vurderingen ikke kan inneholde skjulte verdier. Det trekkes likevel frem at regnskapsspråk ikke har stor betydning da det likevel foretas egne vurderinger utenfor regnskapet. Det blir likevel nevnt av enkelte respondenter på andre spørsmål at ratingen de har på selskapene blir mer riktig, ved bruk av virkelig verdi, grunnet et mer reelt regnskap. Det er ikke lov å bruke virkelig verdi på

investeringseiendom i GRS, men tillatt i forenklet IFRS og IFRS, det kan derfor tenkes at det fortsatt kan ha en påvirkning. Flere av bankene vektlegger å kjenne kundene og området eiendommen er lokalisert. Respondenten fra bank 3 trekker frem at det er fordeler og ulemper med alle regnskrapspråkene, men at de som bank ikke har stor formening om hvilket regnskrapspråk kundene benytter. Tilsvarende kommer det frem under intervjuet med Bank 4 at regnskrapspråk ikke spiller stor rolle, men at de, er mest kjent med bruk av GRS. Dette sier respondenten i Bank 2 også. Respondenten fra Bank 5 trekker frem at det kan være krevende å forholde seg til de ulike regnskrapspråkene, det er dermed viktig å vite hva slags regnskap man har foran seg da det kan være store forskjeller. Det trekkes for eksempel frem at det kan være store forskjeller mellom bokført verdi og virkelig verdi når eiendommen har vært eid i mange år og er avskrevet over tid.

Verdsettelse av investeringseiendom

	Gjør dere egen verddivurdering på investeringseiendommer?
Bank 1	Ja
Bank 2	Ja
Bank 3	Ja
Bank 4	Ja
Bank 5	Ja

Spørsmålet relatert til egne verddivurderinger av investeringseiendom, kom det frem at alle gjennomfører egne verddivurderinger på eiendommene. Det blir i tillegg nevnt av samtlige respondenter at de bruker intern verdsetter eller ekstern takstmann, noen bruker en kombinasjon av begge. Det blir trukket frem at enkelte av de som kun bruker en av alternativene ikke alltid har kapasitet til å benytte seg av begge. Intern verdsetter blir gjerne brukt der de kjenner til eiendommen fra før, mens på nye objekter legges kjøpesummen til grunn. Det trekkes her frem at ved interne verdsettelse legges leiekontrakter til grunn for å vurdere selskapets betjeningsevne, og de gjennomgår gjerne alle eiendommene årlig. Det kommer frem av enkelte respondenter at etter EUs krav om at alle eiendommer som er belånt med over 30 millioner skal ha uavhengig verddivurdering gjennomført av et godkjent verdiinstitutt.

Under intervjuet ble det spurt hvordan en verddivurdering gjøres og hvilke metoder som benyttes. Respondenten fra Bank 1 trekker frem yield betraktning som relevant ved at de har en leietaker og justerer leieinntekten for driftskostnader samt setter et avkastningskrav. Respondenten trekker også frem at yield ofte ligger 3-4 % over bankrenten. Det trekkes også frem at takster er å foretrekke, men at en helhet basert på regnskapet og noe skjønn benyttes

også. Respondenten fra Bank 3 benytter en tilsvarende vurdering, men legger inn en buffer på 10% ledighet. Kontantstrømanalyser trekker frem fra respondenten i Bank 4. De benytter leiekontrakter, ser på løpetid, kvadratmeterpriser, lokasjon og avkastningskrav. Bank 2 trekker frem at armlengdes avstand er viktig i verdivurderingen, da de må ta stilling til hvem som foretar selve vurderingen. Respondenten fra Bank 5 trekker frem at dersom de kan legge nylige transaksjoner til grunn, er markedspris å foretrekke, men ellers benyttes yield betraktning.

Bank 5: *Jeg skulle gjerne sett at det er enighet i standard innenfor ulike næringer.*

	Har type eiendom en påvirkning på valg av verdsettelsesmetode?	Har regnskapsspråk påvirkning for valg av verdsettelsesmetode?	Har regnskapsspråk en påvirkning på mengde ressurser som blir brukt på verdivurdering av investeringseiendom?	Hvis et selskap bruker virkelig verdi på investeringseiendom i sitt regnskap, henter dere fremdeles egen informasjon i en slik situasjon ?
Bank 1	Ja	Nei	Nei	Ja
Bank 2	Ja	Nei, problemer med begge	Nei	Ja
Bank 3	Ja	Nei	Nei	Ja
Bank 4	Nei	Nei	Ja delvis	Ja
Bank 5	Ja	Nei	Ja til tider	I noen tilfeller

Det ble under intervjuene stilt spørsmål for å kartlegge hvorvidt type eiendom og regnskapsspråk påvirker valg av verdsettelsesmetode. Fire av fem mener at type eiendom påvirker, mens en respondent ikke mener det har påvirkning på valget. Det blir trukket frem at en kvadratmeterpris vil variere med type eiendom, det samme gjelder yield. Bank 1 eksemplifiserer det ved å sammenligne en boligeiendom med et lager og logistikkbygg. Det trekkes da frem at i verdsettelse av boliger benyttes kvadratmeterpris og kontantstrømmer, men kommer oftere dårligere ut på yield betraktningen på boliger til tross for at de er lettere å selge. Et lager og logistikkbygg er ikke nødvendigvis anvendbart til andre formål og må dermed tas med i betraktningen. Dermed trekker Bank 1 frem at en totalvurdering er viktig. Bank 2 trekker frem lignende eksempel og fokuserer på at det er flere potensielle kjøpere i bolig markedet sammenlignet med en lagerhall. Respondenten i Bank 3 trekker frem at verdivurderingen av tomter skiller seg fra andre eiendommer, da de ser på tomtens reguleringer samt bruksmuligheter. I slike tilfeller benyttes ofte eksterne takstmenn. Respondent 4 trekker frem

at type eiendom ikke påvirker valg av verdsettelsesmetode da de bruker kontantstrømmetoden uavhengig av type eiendom, det er kun det en putter inn i kontantstrømmene som vil variere.

Videre i intervjuet ble det stilt spørsmål til hvorvidt regnskapsspråk påvirker valg av verdsettelsesmetode. Respondentene svarte alle Nei på spørsmålet. Flertallet trekker frem at de benytter markedsverdier uansett. Bank 2 trekker frem at verken verdiene etter GRS eller IFRS er 100% trygge og at det dermed må gjøres egne vurderinger likevel. Det ble også stilt spørsmål til hvorvidt regnskapsspråk påvirker mengden med ressurser som benyttes i verdivurderingen av investeringseiendom. Alle respondentene sier at regnskapsspråk ikke påvirker mengden ressurser. Bank 1 understreker at regnskapsspråk ikke påvirker, men hvilken informasjon de får fra kunden. Respondenten fra Bank 2 trekker frem at bankens interne regler påvirker ressursbruken. Bank 3 trekker frem at de uansett tar verdivurderinger på eiendommen uavhengig av regnskapsspråk. Respondenten fra Bank 4 og 5 skiller seg ut fra de andre ved å si at regnskapsspråk påvirker mengde ressurser i enkelte tilfeller. Det trekkes frem at dersom de mottar et godt gjennomarbeidet IFRS regnskap, kan de slippe unna med ressurser til egen verdsettelse. Det understrekes at dette kun er tilfellet hos kunder hvor det har vært inne eksterne verdsetter, samt regnskapet er vurdert av en revisor.

Bank 2: *Med historisk kost, så blir eiendommene avskrevet, og det gir derfor ikke et godt uttrykk for verdien. Men jeg føler meg ikke 100% trygg med IFRS heller, jeg har sett fra enkelte som benytter IFRS verdi på eiendom, hva slags dokumentasjon de gir, hvor det av og til bare er 2 linjer på en e-post fra en megler. Jeg kan derfor ikke bruke denne verdien fra regnskapet ukritisk.*

Bank 4: *Nå vet ikke jeg hvordan de har tenkt hvordan den virkelige verdien skal settes, men hvis de bruker samme krav som vi gjør, så kan det være at det ville hatt en påvirkning. For da kunne vi brukt det som står i regnskapet, og tenkt at vi ikke trenger å gjøre egne verdivurderinger.*

Bank 5: *Hvis det er IFRS, kan vi legge det til grunn faktisk. Da trenger vi ikke egne uavhengige takstmenn, dersom vi får trygghet for at den verdivurderingen som er satt, faktisk er gjort riktig.*

Det ble også stilt spørsmål til hvorvidt det innhentes egen informasjon hos selskap som benytter virkelig verdi av investeringseiendom. Alle respondentene sier at det gjøres egne vurderinger. Respondenten fra Bank 1 trekker frem at dersom selskapet kan fremlegge takster som er

gjennomført av godkjente takstmenn, legges det til grunn. Banken stiller uansett oppfølgingsspørsmål, og understreker likevel at det kan være enklere å få et helhetlig bilde dersom selskapet benytter virkelig verdi og har egne takster. Respondenten i Bank 2 trekker frem at de alltid tar en objektiv vurdering av eiendommen. Tre av respondentene; Bank 3, Bank 4 og Bank 5, trekker frem at dersom man kan stole på verdien satt av den interne verdsetter er det ikke nødvendigvis behov for egne vurderinger. Likevel trekker Bank 4 frem at bankens interne verdsetter likevel tar en årlig gjennomgang av verdiene, men at det ikke ville vært nødvendig med en ekstern takst. Bank 5 understreker at de ikke stoler blindt på det de får og bruker sunn fornuft i vurderingen.

Beslutningsnyttig informasjon og utbredelsen av virkelig verdi

	Har dere kunder som benytter seg av virkelig verdi på investeringseiendommer?	Opplever du at dere får tilstrekkelig informasjon i regnskapene på disse kundene?	Opplever du at dere får tilstrekkelig informasjon i regnskapene til kunder som benytter historisk kost?	Hvilken metode gir best informasjon i regnskapet?
Bank 1	Ja	Ja	Nei	Virkelig verdi
Bank 2	Ja	Begrenset	Nei	Vanskelig å si
Bank 3	Ja	Til en viss grad	Til en viss grad	Virkelig verdi
Bank 4	Nei	-	Ja, men alltid egen vurdering	Virkelig verdi
Bank 5	Ja	Ja	Nei	Virkelig verdi

Alle respondentene, med unntak av Bank 4, har kunder som benytter virkelig verdi på investeringseiendom. Bank 1 og Bank 5 opplever at de får tilstrekkelig informasjon i regnskapet til kundene som benytter virkelig verdi på investeringseiendom. Respondenten fra bank 1 trekker også frem at det handler om størrelse på selskapet, da de som er pålagt å rapportere etter IFRS ofte har egen økonomiavdeling og bedre styring. Respondenten fra Bank 2 og 3 trekker begge frem at informasjonen gjerne kunne vært bedre og at det likevel gjøres egne vurderinger.

Når det gjelder bruk av historisk kost, opplever respondentene fra Bank 1 og Bank 2 at de ikke får tilstrekkelig informasjon fra kundene. Bank 1 trekker likevel frem at det i utgangspunktet ikke har så mye å si hvilket regnskapsprinsipp kundene benytter, men hvor stor økonomiavdelingen er. Bank 2 trekker frem at de opplever å ha tilstrekkelig informasjon når de føler seg trygg på informasjonen, men at regnskapet i seg selv ikke gir tilstrekkelig informasjon. Respondenten fra Bank 5 trekker frem at den bokførte verdien tilegnes såpass lite at det ikke

etterspørres dokumentasjon eller grunnlag, men at de heller beregner egen verdjustert egenkapital. Respondenten fra Bank 3 og Bank 4 opplever at de får tilstrekkelig informasjon i regnskapet til kunder som benytter virkelig verdi, men at de alltid gjør egne vurderinger.

Bank 2: *I forbindelse med å gi kreditt, så er tilstrekkelig informasjon det av vi er trygge på det vi gir til kunden. Det kan vi få ved å få god nok dokumentasjon. Da krever vi ekstra dokumentasjon dersom regnskapet ikke er godt nok.*

Alle respondentene opplever å få best informasjon fra regnskapene til kundene som benytter virkelig verdi, med unntak av Bank 2. Denne respondenten mener det er vanskelig å si noe om og har ikke sterke meninger hvilken metode som er best. Respondenten fra Bank 1 trekker frem at på næringseiendom gir virkelig verdi det mest riktige bildet og dermed best informasjon. Bank 3 trekker også frem at bruk av virkelig verdi gir bedre realitet i regnskapet da du til enhver tid vet hva eiendommen er verdt, så lenge denne verdien er pålitelig. Det fremkommer av Bank 4 og Bank 5 at det foretas kredittscore av kundene sine som baserer seg på inntjening og egenkapital. Scoringen til selskapet vil være høyere og mer riktig ved bruk av virkelig verdi, fordi egenkapitalen er mer riktig og ofte høyere. Det stilles videre spørsmål relatert til hvilken informasjon de får av regnskapet som gjelder eiendommer som vurderes til virkelig verdi. Flertallet av respondentene er usikre på hvilken informasjon de faktisk står i regnskapet da de alltid etterspør informasjon. Da får de blant annet tilsendt takster, leiekontrakter, yield nivå som er lagt til grunn. Respondenten fra Bank 2 gir uttrykk for at informasjonen i regnskapet er for dårlig, slik at de blir nødt til å etterspørre dokumentasjon.

Bank 1: *Det er små forskjeller på en yield på 6,25 eller 6,50. Det er ikke så lett å si hva som er riktig avkastningskrav. Du kan manipulere litt på det avkastningskravet, det er ikke noe fasit svar. man ser på omsetningene som har skjedd og baserer seg på hvilken verdi man oppnår ved et salg som har skjedd. Det er sånn det vurderes dette her.*

Videre stilles det spørsmål om virkelig verdi på investeringseiendom kan måles pålitelig i det norske markedet. Respondenten fra Bank 1 mener at det ikke kan måles pålitelig da det alltid vil være skjønn. 2 og 4 trekker også frem at verdiene ikke kan måles pålitelig nok. Respondenten fra Bank 5 mener at virkelig verdi til en viss grad kan måles pålitelig i noen markeder, men at i store deler av det norske markedet vil det ikke kunne beregnes pålitelig. Respondenten fra Bank 3 er delvis enig med Bank 5, og trekker frem at det avhenger av geografisk lokasjon. Under intervjuet trekkes det frem at virkelig verdi kan måles pålitelig

dersom du kan sette en verdi og ha et fornuftig yield nivå. Det blir også trukket frem at type eiendom kan ha en påvirkning på påliteligheten av verdien, for eksempel ved spesialtilpassede bygg, kan være mindre pålitelige.

Bank 2: *Noe av poenget er hva en skal bruke verdien til. Hvis vi skulle tvangsselge eller realisere en eiendom, så er det sjeldent vi får samme verdi som eiendommene er vurdert til. Både ved tvangssalg og konkurs, blir det aldri de verdiene man har vurdert til, nesten uten unntak.*

Bank 3: *det skjer ting i markedet hele tiden som gjør at ting stopper litt opp. I fjor stoppa det plutselig litt opp, når yieldene steg så sitter folk og tror at de kan få masse penger for eiendommen sin, men så er ingen villige til å betale den prisen fordi rentene er på vei opp. Det kommer helt an på hvor i markedet du er.*

Under intervjuene kommer det frem at bankene har tiltak for å sikre pålitelighet og verifiserbarhet av bokførte verdier på investeringseiendom. Flere av respondentene trekker frem tredjepartsvurdering av verdien og en second opinion av verdivurderingen, som tiltak for å sikre pålitelighet og verifiserbarhet, dersom det foreligger tvil rundt virkelig verdi. Respondenten fra Bank 5 trekker frem EUs krav om uavhengig verdsetter som et tiltak for å sikre pålitelighet og verifiserbarhet. Kjennskap til markedet og kundene trekkes også frem fra flere av respondentene som et tiltak for å sikre pålitelighet. Respondenten fra Bank 4 trekker frem at det ikke foreligger tiltak for å sikre bokført verdi, men at banken ser på opplysninger knyttet til levetid, avskrivninger, kjøp og salg i perioden for å verifisere virkelig verdi.

Informasjon som bankene ønsker i regnskapet er mest mulig riktig verdi på eiendommene som er basert på ordentlige vurderinger, for eksempel en megler takst. Det kommer frem av respondenten i Bank 3 at de ikke har store behov for mer informasjon, fordi de er mer interessert i det som skal skje fremover. Det er flere ønsker om mer noteinformasjon. Alt som kan forklare det som en leser i regnskapet er en ting som ble nevnt nyttig og ha i notene, for eksempel om en kunne hatt åpenbare forklaringer i forhold til tallene som står i regnskapet, så er dette nyttig å ha i notene. Respondenten i Bank 2 mener noteinformasjon om vedlikehold på eiendommen, om de har aktivert eller utgiftsført det. Annen informasjon om hvor godt eiendommen er vedlikeholdt kunne vært interessant. Respondenten i Bank 4 mener at en del av notene kunne vært hvordan selskapet har tenkt å gjøre verdivurderingene fremover sammenliknet med dagens metoder, og hvordan verdivurderingen gjøres årlig (hvordan virkelig verdi er satt), er det en

ekstern takstmann for eksempel, hvem er takstmann og hvor ofte tas det gjennomgang av verdiene? Videre ønsker de å videreføre dagens krav til noteinformasjon, dvs. kostpris, avskrivninger osv., ved en eventuell endring av regnskapsloven til inkludering av virkelig verdi på investeringseiendom. Hvilken energimerking bygget har, burde vært med i notene fordi dette kommer til å bli viktigere fremover. Det ble problematisert å putte informasjon i note, at det bør være en grense og kunne balansere hva som bør være med og ikke, da det kan bli for mye informasjon der også. Det er flere som uttrykker at det hadde vært enklere for dem dersom alt blir servert i regnskapet slik at de ikke ble nødt til å etterspørre dokumentasjon.

Bank 5: *Det vanskelige er at regnskapet per 31.12 ikke får med seg leie økning fra 01.01 også leveres regnskapet rundt sommeren. Så allerede der er historisk leieinntekt i 2022 på en måte gått ut på dato lenge før regnskapet offentliggjøres. Men det er greit å ha.*

Effektive markeder og kvalitetskrav

	Er det effektive markeder for investeringseiendom?	Vil markedene bli mer effektive over tid dersom flere benytter seg av virkelig verdi?
Bank 1	Ja	Nei
Bank 2	Både og	Nei
Bank 3	Variabelt	Nei
Bank 4	Ja de fleste	-
Bank 5	Noen steder	Nei

Markedet anses som nevnt å være effektivt dersom de omsatte enhetene er ensartede, det alltid finnes villige kjøpere og selgere, samt at prisen er offentlig (IFRS Foundation, 2004). Det er relativt likt syn på om det finnes effektive markeder for investeringseiendom i Norge, og det er at det finnes effektive markeder. Respondentene i Bank 1 og Bank 4 er de som er mest enige med hverandre, hvor Bank 1 sier at eiendommene omsettes, men at det er færre transaksjoner nå på grunn av høy rente, mens Bank 4 mener at virkelig kan settes ganske greit i det fleste markeder. Respondenten i Bank 2 begrunner sitt svar ved for eiendom Det er en stor fellesnevner når det gjelder effektiviteten i markedet, og det er at det er store forskjeller, og variabelt hvor effektivt markedet er. Det nevnes at beliggenhet og eiendomstype er faktorer som spiller inn på hvor effektivt markedet er.

Det var også stor enighet om at selv om flere vil benytte seg av virkelig verdi i lengden, at det ikke vil gjøre at markedene blir mer effektive. Det som generelt blir nevnt er at de som driver i bransjen bruker virkelig verdi, og eiendomsinvestorer gjør også egne verdivurderinger, de ser

ikke nødvendigvis så mye på regnskapet, men danner egne formeninger om hva verdien på eiendommen er. Respondenten i Bank 2 mener videre at den virkelige verdien er hva eiendommen omsettes for, dette er ikke avhengig av hva den bokførte verdien er. Når det gjelder utviklingen på dette område, så er Respondenten i Bank 5 overrasket over at ikke flere benytter seg av virkelig verdi i regnskapet, de mener det går litt tregt. Til tross for dette har respondenten hørt at det er flere i Kristiansandsområdet som den siste tiden har benyttet seg av virkelig verdi enn på landsbasis. Enkelte av respondentene trekker frem at vedkommende ikke er kjent med at så mange benytter seg av virkelig verdi enda. Samt, blir det nevnt at det ikke er noen spesiell forskjell på hvor stor effektiviteten i markedet er.

	Er det markedene mer effektive på enkelte typer eiendom?	Har lokasjonen til investeringseiendommen en påvirkning på påliteligheten/hvor effektivt markedet er, i så fall hvilken påvirkning har det?
Bank 1	Ja men det svinger	Ja
Bank 2	Ja	Ja
Bank 3	Ja	Ja
Bank 4	Ja	Ja
Bank 5	Ja	Ja

Respondentene har relativt enige i at markedene er mer effektive for enkelte type eiendommer. En av respondentene trekker frem at effektiviteten i utgangspunktet handler om tilbud og etterspørsel noe som svinger. Lager og logistikk bygg trekkes av de fleste frem som særlig effektive for tiden da det har vært høy etterspørsel og mange potensielle kjøpere noe som har ført til mange transaksjoner og gode yield nivåer. Respondenten fra Bank 4 trekker frem at lettsolgte bygg som kombinasjonsbygg ofte er mer effektive enn tunge industrialiserte bygg, som i tillegg er spesialtilpassede, der vi har den ene kjøperen vi skal ha tak i. Bank 5 trekker også frem nye og mer miljøvennlige eiendommer som mer omsettelige. Under intervjuene ble det videre stilt spørsmål om respondentenes mening om bruk av virkelig verdi på investeringseiendommer hvor markedene ikke er effektive. Respondenten fra Bank 1 trekker frem at: «Da må du justere virkelig verdi. Hvis du ikke får solgt det til den prisen så er virkelig verdi feil» (Sitat fra Bank 1). Respondenten fra Bank 4 trekker frem at bruk av virkelig verdi i markedene ikke er like effektive kan være viktigere da virkelig verdi i enkelte tilfeller kan være lavere enn ved bruk av historisk kost. Bank 3 trekker frem at det uansett må gjøres egne vurderinger ut fra det gjeldende markedet. Bank 5 er positiv til virkelig verdi til tross for at

markedene ikke er effektive, men trekker frem at banken i slike tilfeller må være med kritisk til hvordan verdien er estimert.

Alle respondentene er enige i at lokasjonen på eiendommen påvirker påliteligheten og hvor effektivt markedet er. Utrykket «Beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet» ble gjentatt i tre av de seks intervjuene. Bank 4 trekker frem at dersom eiendommen er lokalisert et sted hvor det er litt omløpshastighet vil det være lettere å fastsette yield og sette en estimert verdi sammenlignet med eiendommer som ligger for seg selv langt borte. «Det er klart at jo lenger vekk fra de store byene, jo mindre effektivt er markedet» (Bank 3). Det trekkes også frem i flere av intervjuene at dersom det foreligger få transaksjoner vil det være store forskjeller i yield nivåene og det vil i tillegg være vanskeligere for en takstmann eller megler å estimere den virkelige verdien. Bank 2 og Bank 5 trekker begge frem at selv om bygge kostnadene på to bygninger er helt lik, vil verdien i etterkant bli påvirket av lokasjonen da det ikke nødvendigvis er etterspørsel etter den type eiendom på den gitte lokasjonen. Likevel trekker Bank 5 også frem at den virkelige verdien kan være mulig å oppnå også i et lite effektivt marked, selv om det er mer risiko i markedet.

	Bør Regnskapsloven, etter din mening, tillate bruk av virkelig verdi på investeringseiendom?
Bank 1	Ja
Bank 2	Ja
Bank 3	Spiller ingen rolle for oss
Bank 4	Ja
Bank 5	Ikke nødvendig

Avslutningsvis i intervjuet ble det stilt spørsmål om hvorvidt respondentene mener regnskapsloven bør tillate virkelig verdi av investeringseiendom. Flertallet av respondentene gav uttrykk for at regnskapsloven bør tillate virkelig verdi på investeringseiendom. Respondenten fra Bank 3 trekker frem at ikke spiller stor rolle for dem da de ikke blindt stoler på det som står i regnskapet. Vedkommende trekker likevel frem at det gjerne må tillates, men at det ikke er nødvendig for banken som regnskapsbruker. Respondenten fra Bank 5 gir uttrykk for at dersom et selskap ønsker å benytte virkelig verdi kan de rapportere etter forenklet IFRS, men at det kan være behov for en mellomløsning fra kundens og regnskapsførerens side. Til tross for responsen fra Bank 5 på gjeldende spørsmål, var vedkommende positiv til bruk av virkelig verdi gjennom resten av intervjuet.

5.3 Oppsummering

Kapittel fem har tatt for seg responsen fra de gjennomførte intervjuene, hvor alle respondentene har blitt stilt de samme spørsmålene. Totalt sett følger det fra intervjuene at bankene benytter mye informasjon i en kredittvurdering. Alle respondentene benytter regnskapet, men ingen stoler blindt på bokført verdi og gjør derfor egne vurderinger. Det følger også av intervjuene at respondentene har ulike meninger relatert til bruk av ulike regnskapsspråk i Norge. Enkelte av respondentene foretrekker IFRS, et par foretrekker GRS og trekker frem at det kan være krevende å forholde seg til mange ulike regnskapsspråk. Til tross for ulike preferanser relatert til regnskapsspråk, trekkes det frem at regnskapsspråk ikke har betydning for valg av verdsettelsesmetode for bankene. Det trekkes frem i alle intervjuene at det gjøres egne verddivurderinger, også på kunder som benytter seg av virkelig verdi i regnskapet.

Når det gjelder verdsettelsesmetoder trekkes det frem at yield og kontantstrøm er typisk, men at markedsverdier er å foretrekke dersom mulig. Respondentene trekker frem at eiendomstype og beliggenhet har en påvirkning på hvor effektive og pålitelige markedene er. Det følger også av intervjuene at regnskap som benytter virkelig verdi ofte gir mer tilstrekkelig informasjon enn de som benytter historisk kost, i tillegg til at alle bankene mener virkelig verdi er bedre enn historisk kost på investeringseiendom. Bankene sier verdien ikke kan måles pålitelig nok, og at tredjepartsvurderinger trekkes frem som metode for å sikre pålitelighet. Alle respondentene ønsker mye informasjon i regnskapet, både når det gjelder verdier i balansen, men også i noteopplysningene. Til slutt så er alle positive eller nøytrale til spørsmålet om virkelig på investeringseiendom bør inkluderes i regnskapsloven.

6 Analyse

Kapittelet inneholder en analyse basert på funn fra intervjuene sett i sammenheng med teorien i kapittel tre og fire. For å bevare oppgavens problemstilling er analysedelen delt i tre for å besvare forskningsspørsmålene: Vil endringen av regnskapsloven føre til økt regnskapskvalitet og mer beslutningsrelevant informasjon? Hvordan påvirker det brukerne? For å skille de ulike begrepene i forskningsspørsmålet deles kapittelet inn i flere underkapitler; regnskapskvalitet, beslutningsrelevant informasjon og hvilken påvirkning kan det ha på brukerne.

6.1 Regnskapskvalitet

Regnskapets formål er en måte å forstå begrepet regnskapskvalitet. En annen tilnærming til å forstå begrepet regnskapskvalitet, er at regnskapet skal gi et rettvise bilde av den økonomiske realiteten eller fravær av regnskapsmessig støy. Det følger av Baksaas og Stenheim (2020, s. 424) at det er støy i regnskapet dersom det er store avvik mellom regnskapsmessige og økonomiske verdier. Ved bruk av historisk kost kan det oppstå store avvik mellom bokført verdi og virkelig verdi, noe som medfører større grad av støy (Hansen, 2020, s. 41). Når årsregnskapet gir relevant og troverdig informasjon om underliggende økonomi og riktige signaler om utviklingen, anses regnskapskvaliteten å være høy og dermed beslutningsnyttig (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 424; Langli, 2016, s. 745). Flertallet av respondentene har kunder som benytter seg av virkelig verdi, men alle understreker likevel at dette ikke er snakk om mange. Dermed kommer det frem at bruk av IFRS og forenklet IFRS er lite utbredt.

Når det gjelder god informasjon er det en fellesnevner at respondentene trekker frem at det er under noteinformasjon det er mulig å oppnå. Det ble også nevnt at under notene, er det ønskelig å få informasjon som skal kunne forklare det underliggende bak alle tallene i regnskapet. Dette er med på å støtte teorien om at regnskapskvalitet og god informasjon er tett knyttet sammen, da informasjonen kan anses å bli mer troverdig. Om vi legger dette til grunn ser vi at det støttes av konklusjonen til Heskestad og Tofteland (2016), hvor det konstateres at informasjon om virkelig verdi bør avgrenses til notene. Dette kan tilsi at det ikke er nødvendig med en endring av norsk regnskapslov. Dette er fordi at om et selskap ønsker å vise hva den virkelige verdien på en investeringseiendom er, har de muligheten til det i dagens regelverk. God informasjon kan også referere til regnskapstallene. Det ble under intervjuet også nevnt at god informasjon relatert til verdien i regnskapet var ønskelig. Dette vil gi motsatt resultat og strider mot konklusjonen til Heskestad og Tofteland, og tilsier at det kan være mulighet for endring, fordi dette ikke er tillatt etter dagens regnskapslov.

Det blir trukket frem i intervjuene at virkelig verdi gir mer rettviseende bilde av regnskapet og fremstiller realiteten på en bedre måte. For eksempel anses egenkapitalen som mer reell, noe som også bekreftes av teorien. Dette trekker i retning av at virkelig verdi bidrar til høyere regnskapskvalitet, gitt at metoden for verdsettelsen er gjort med godkjente metoder som bankene selv bruker og er til å stole på. Følgelig trekker det i retning av at det er nødvendig med krav relatert til hvordan verdsettelsen tas og hvem som tar dem, dersom regnskapsloven skal tillate virkelig verdi av investeringseiendom.

En av respondentene uttrykte at de ikke ville bruke den virkelige verdien i regnskapet ukritisk. Under to av intervjuene trekkes det likevel frem at dersom virkelig verdi kan dokumenteres tilstrekkelig, vil den kunne legges til grunn slik at banken i fremtiden slipper å benytte ressurser på å foreta hele verdivurderingen, men heller kun ressurser på å kontrollere verdien. Videre trekkes det frem at notekrav i stor grad ønskes av bankene ved implementering av virkelig verdi på investeringseiendom i regnskapsloven. Dette trekker i retning av at bruk av virkelig verdi og økt notekrav vil kunne øke regnskapskvaliteten da det gir mer relevant informasjon om underliggende økonomi og regnskapet blir i større grad forklart i notene.

6.2 Beslutningsrelevant informasjon

For å oppnå målsetningen om beslutningsrelevant informasjon, må regnskapets primærbrukere identifiseres (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 61). Oppgaven tar utgangspunkt i banken som regnskapets primærbrukere. Banken benytter selskapets regnskap til å foreta økonomiske beslutninger ved bruk av kredittanalyser. Analysene gjennomføres ved bruk av automatisert kreditscoring eller av eksterne tilbydere. Ved bruk av automatiserte analyser er regnskapstallene viktige for å danne et riktig bilde av selskapet (Plenborg & Kinserdal, 2021, s. 375). Det kommer frem av intervjuene at bankene i stor grad gjør egne vurderinger og ikke benytter selskapets bokførte verdier til kredittanalyser i forbindelse med investeringseiendom da det ofte er store forskjeller mellom virkelig verdi og bokført verdi. Likevel trekker flere av bankene frem at de gjør egne vurderinger til tross for at regnskapene oppgir virkelig verdi. Det kommer blant annet frem at bankene foretar kreditscore analyse basert på selskapets inntjening og egenkapital. Det kommer også frem at selskapets scoring vil være høyere dersom selskapet rapporterer ved bruk av virkelig verdi.

Regnskapsinformasjon kan bli mer beslutningsnyttig dersom den gir informasjon om resultatet og selskapets økonomiske verdier. Derfor er det viktig å vite noe om det er tilstrekkelig

informasjon i regnskapene for brukerne. Studiene av Johansen og Grevle (2011) kommer frem til at etterlevelsen av IFRS ikke er tilstrekkelig og at det mangler informasjon som ellers skulle være der. Under intervjuene trakk de fleste respondentene frem at det ikke foreligger tilstrekkelig informasjon i historisk kost regnskap. Videre var det litt blandet om Bankene synes at de fikk mer tilstrekkelig informasjon i regnskapene hvor det er benyttet virkelig verdi, men det trakk i retning at det foreligger mer tilstrekkelig informasjon enn i historisk kost regnskap. Det trekkes likevel frem at det kunne vært ønsket mer informasjon, også i virkelig verdi regnskap. Dette trekker i retning av at respondentene ikke nødvendigvis er uenige med konklusjonene til Johansen og Grevle, da det fortsatt er ønskelig med bedre og mer informasjon, men fortsatt mener at virkelig verdi gir mer beslutningsrelevant informasjon i regnskapet. Dette understøttes også av responsen på hvilken metode de anser som er best, hvor nesten alle respondentene sa at virkelig verdi gir best informasjon. Drøftelsen trekker i retning av at virkelig verdi gir mer beslutningsrelevant informasjon enn historisk kost, men det er fortsatt et ønske om mer og bedre informasjon.

Det er tidligere nevnt at beslutningsrelevant informasjon knytter seg opp til kvalitetskravene, for eksempel skal informasjonen være pålitelig og relevant (Kristoffersen, 2019, s. 502). Stenheim et al. (2017, s. 66) sier i tillegg at informasjonen må være vesentlig for at en skal være beslutningsnyttig. Det konseptuelle rammeverket (IASB, 2018, pkt 2.7) definerer relevans som informasjon som anses avgjørende for valgene til brukeren av regnskapet.

Relevans

Informasjonen i regnskapet anses å være relevant dersom den kan påvirke brukerne av regnskapet, og dermed har en prediktiv eller tilbakemeldende verdi (IASB, 2018, pkt 2.7). Prediksjonsverdi sier noe om hvordan informasjonen kan benyttes til å forutsi fremtidige resultater (IASB, 2018, pkt 2.8). Informasjon har tilbakemeldingsverdi dersom det gir tilbakemelding om tidligere vurderinger som er bekreftende eller råd om endring (IASB, 2018, pkt 2.9). Prediksjonsverdi og tilbakemeldingsverdi er relatert ettersom informasjon som har prediktiv verdi ofte også har tilbakemeldende verdi (IASB, 2018, pkt 2.10). Kvifte og Johnsen (2008, s. 71) trekker frem at det kan oppstå konflikt mellom tilbakemeldingsverdi og prediksjonsverdi. Det ble nevnt i flere av intervjuene at regnskapet er historie. En av respondentene trekker frem at det ikke er behov for mer informasjon i regnskapet til kunder som benytter virkelig verdi ettersom det som skal skje fremover er mer interessant. En annen respondent trekker frem at informasjon relatert til hvordan verdivurderingen er tiltenkt å

gjennomføres i fremtiden ville vært relevant for banken som regnskapsbruker i en verdivurdering. Resultatene fra intervjuene trekker i retning av at informasjonen i regnskapet er tilbakemeldende, men at den ideelt sett skulle vært mer prediktiv. Informasjonen er likevel relevant da den tilfredsstillende definerer informasjonen til IASB.

Når det gjelder hvilken informasjon som er relevant for brukerne følger det av teorien at markedstilnærmingen av eiendommer er basert på omsetningen av andre eiendommer i markedet. Kvadratmeterpris eller yield er da mest benyttet (Kaldestad & Møller, 2016, s. 322), noe som også fremkommer i intervjuene. Det trekkes frem fra intervjuene at informasjon om yield, leietakere og leieinntekter blant annet er relevant for brukerne. Kaldestad og Møller (2016, s. 322) trekker frem at problemer ved bruk av markedstilnærming er forskjeller i teknisk tilstand, avvik på leienivå, markedsleie eller lengden på kontrakter ikke tas med i betraktningen. Dette bekreftes i intervjuene, og det ble videre nevnt flere typer informasjon som er relevant for brukerne av regnskapet for eksempel; noteinformasjon, leiekontrakt, kontantstrøm, LTV og beliggenhet. Respondentene trekker frem noteinformasjon relatert til vedlikehold, hvordan verdivurderingen er gjennomført og hvilket miljøavtrykk bygningen har, som relevant og ønskelig i regnskapet. Responsen fra intervjuene og teorien trekker videre frem kvadratmeterpris, og yield som relevant, men det kommer også frem av intervjuene at det er mer enn denne informasjonen som anses å være relevant for regnskapsbrukerne. Dette tyder på at dagens krav til noteinformasjon kan oppfattes å være manglende, slik at det er ønskelig med mer relevant informasjon i noteopplysningene. Da er opplysningene som er ønsket av brukerne eksempler på informasjon som kunne blitt vurdert tatt inn i regnskapet dersom regnskapsloven utvides til å inkludere virkelig verdi av investeringseiendom.

Teorien er blandet om virkelig verdi er mer relevant enn historisk kost (Heskestad & Tofteland, 2016, s. 33; Kinserdal, 2015, s. 22). Empiriske studier indikerer at virkelig verdi blir mindre relevant i situasjoner der det ikke er observerbare. Videre indikeres det at virkelig verdi fortsatt mer relevant enn med historisk kost, selv i situasjoner der det ikke er observerbare markedsverdier (Barth et al., 1996; Khurana & Kim, 2003). Det kom frem i intervjuene at virkelig anses å gi bedre informasjon enn historisk kost. I tillegg kom det frem av noen av respondentene at dersom verdien var til å stole på, kunne de muligens brukt denne verdien, noe de ikke nødvendigvis kan gjøre med historisk kost. Dette trekker i retning av at virkelig verdi er mer relevant informasjon enn historisk kost gitt gode noteopplysninger.

Pålitelighet

Regnskapet må være fullstendig, nøytralt og uten feil for å anses å være pålitelig (IASB, 2018, pkt 2.14). Kravene om effektivt marked og pålitelig verdsettelse av eiendeler, er med på å øke påliteligheten av målingen av virkelig verdi (Stenheim, 2008b). Til tross for kravene i standarden, trekker Stenheim frem at det er regnskapsprodusenten selv som anser hvorvidt virkelig verdi er pålitelig eller ikke. Kinserdal trekker frem at virkelig verdi er mer relevant enn historisk kost, selv om historisk kost er mer pålitelig (2015, s. 22). Resultatene fra intervjuene viser delte meninger rundt påliteligheten av virkelig verdi av investeringseiendom. Enkelte respondenter trekker frem at en alltid vil benytte skjønn og at dermed ikke kan måles pålitelig nok, mens andre mener at virkelig verdi kan måles pålitelig i deler av det norske markedet, men at det helhetlig ikke anses å være pålitelig. Det trekkes også frem at virkelig verdi anses å være pålitelig i tilfeller hvor det kan settes et fornuftig yield nivå. Resultatene fra intervjuene viser at bankene har tiltak for å sikre pålitelighet av virkelig verdi. Tiltakene som kommer frem er blant annet; tredjepartsvurdering, EU krav om uavhengig vurdering og kjennskap til markedet. De nevnte tiltakene kunne vært inkludert i regnskapsloven for å øke påliteligheten til virkelig verdi. Argumentasjonen over trekker i retning av at verdien av investeringseiendom ikke kan måles pålitelig, men at den kan måles mer pålitelig i deler av markedet og indikerer videre at regelverket av denne grunn i utgangspunktet ikke bør endre regelverket uten krav til å sikre påliteligheten.

Bruk av skjønn i estimerer påvirker påliteligheten da det er vanskelig å bekrefte informasjon som er bygget på skjønn. Da virkelig verdi av en eiendel på anskaffelsestidspunktet er anskaffelseskost, kan virkelig verdi beregnes pålitelig på dette tidspunktet (IFRS Foundation, 2003b, pkt 16). Bruk av anskaffelseskost er nivå 1 i verdsettelseshierarkiet da det er observerbare priser i et aktivt marked. Nivået anses å være den mest pålitelige dokumentasjonen for virkelig verdi (IFRS Foundation, 2011, pkt 76-77). Påstandene bekreftes i flere av intervjuene da det blant annet blir nevnt at banken kan bruke markedsverdi dersom salget av eiendelen er gjort for kort tid siden, fordi denne anses som mest pålitelig.

Bruk av virkelig verdi etter anskaffelsestidspunktet anses å være mindre pålitelig enn bruk av virkelig verdi på anskaffelsestidspunktet, da nivå 2 og 3 medfører bruk av skjønnsmessige vurderinger og dermed vil medføre rom for manipulasjon. Da virkelig verdi på nivå to beregnes ut fra noterte markedspris på tilsvarende eiendeler og nivå estimeres (Ernst & Young, 2011, s. 848-849). Finanstilsynet (2010) trekker frem at markedene i Norge ikke anses å være effektive,

det vil dermed være vanskelig å verifisere tallene på nivå to og tre. Det vil også være vanskelig å verifisere tallene på nivå 3, da de ikke er observerbare i markedet. Det kommer frem i intervjuene at for enkelte typer bygg og beliggenheter kan nivå 2 være vanskelig på grunn av manglende tilsvarende bygg generelt og eventuelt tilsvarende bygg på den beliggenheten.

Fra intervjuene kommer det også frem at personer i selskapene kan ha incentiver til å påvirke verdien. Det understrekes i teorien blant annet at ved å gjøre en liten endring i avkastningskravet, kan det påvirke virkelig verdi i stor grad. Kaldestad og Møller (2016, s. 23-24) trekker frem at vurderingene gjort av selskapet er alt for optimistiske, dette er fordi mennesker ofte undervurderer reell usikkerhet. Det kommer frem i intervjuene at eiere ofte har sterke meninger om hva egne eiendeler er verdt, og at de dermed ofte overvurderes. I tillegg understrekes det at banken ikke kan stole blindt på det som står i regnskapet. Det nevnes også i intervjuet at en liten endring i avkastningskrav kan påvirke verdien i regnskapet. Dermed kommer det frem fra teorien og intervjuene at estimerte virkelige verdier som ikke er nylige transaksjoner i markedet anses å være mindre pålitelig enn nylige transaksjoner i markedet. Men at påliteligheten blir påvirket av type eiendom og beliggenhet. Dette kan trekke i retning av at dersom regnskapsloven skal utvides bør det settes krav som skal sikre påliteligheten.

Det som er drøftet over er med på å illustrere prinsipal-agent problematikken som går ut på at eierne stiller kapital tilgjengelig for ledelsen som forvalter den (Kvifte & Johnsen, 2008, s. 59). Prinsipal-agent problematikken kan være en forutsetning for at det foreligger manipulasjon da ledelsen har bedre informasjon enn brukerne som videre kan benyttes til fordel for egen vinning (Stenheim & Blakstad, 2012, s. 62). Ikke-børsnoterte foretak har ikke forventninger relatert til inntjening på lik linje som børsnoterte foretak. Da de flertallet av de norske eiendomsselskapene ikke er børsnoterte antas at de har få eiere som også ofte er selskapets leder. En leder som også er eier, vil gi samme interesse mellom prinsipal og agent og vi kan dermed anta at regnskapsmanipulering ikke er en drivende faktor i tilfeller hvor eier også er leder. I børsnoterte foretak er det ofte mange eiere med lav eierandel, samt en daglig leder uten høy eierandel. Dette medfører redusert risiko for egeninteresse i selskapet. I tilfeller hvor daglig leder og eier er samme person vil det kunne oppstå problemer relatert til nøytralitet da vedkommende kan ha incentiver til å overvurdere verdier i regnskapet slik at det ikke gir et rettvise og nøytralt bilde av virksomhetens økonomiske situasjon.

Estimert virkelig verdi er mindre pålitelig i markeder som ikke er velfungerende, noe som fører til mindre relevant informasjon (Heskestad & Tofteland, 2016, s. 33). I følge finanstilsynets rapport fra 2010 er ikke kravet til aktivt marked oppfylt for investeringseiendom i Norge (Finanstilsynet, 2010). I spørreundersøkelsen gjennomført av Finans Norge blir det nevnt at brukerne var negative eller nøytrale til virkelig verdi der markedsverdiene ikke er observerbare (NOU 2015:10, s. 432). Responsen fra intervjuene relatert til effektive og velfungerende markeder er delt, hvorav enkelte trekker frem at markedene er velfungerende mens andre mener det er variabelt. Respondentene presiserer og er enige om at beliggenhet og type eiendom påvirker hvor effektive markedene er. Når det gjelder type eiendom, blir det nevnt at effektiviteten avhenger av tilbud og etterspørsel og at det derfor svinger, noe som stemmer med teorien på dette område. Felles for respondentene er at ingen hevder at markedene ikke er velfungerende. Det foreligger dermed en viss uenighet mellom respondentene som trekker i retning av at markedet er velfungerende på enkelte typer eiendommer og beliggenheter og teorien som trekker i retning av at markedene i Norge ikke er velfungerende. Finanstilsynet (2010, s. 6) trekker frem at markedsleie på næringseiendom har vært sykliske. Det trekkes også frem at markedsleie i enkelte geografiske områder er mer svingende noe som medfører at dagens markedsleie kan være svært ulikt fremtidig markedsleie. Svingninger i markedene og ulik etterspørsel avhengig av eiendomstype og beliggenhet trekkes også frem av respondentene. Dette kan trekke i retning av at det er nødvendig med avgrensing på type eiendom og/eller beliggenhet dersom loven skal endres.

Et annet synspunkt på effektive markeder er at de kan bli mer effektive over tid dersom flere benytter seg av virkelig verdi, da det blir mer åpenhet, dette indikerer også studien til Kleven (2007) som kom frem til at avviket mellom beregnet virkelig verdi og påfølgende realisert verdi ble redusert på en periode på 20 år. Det ble nevnt i denne studien at noe av grunnen kunne vært at selgerne av disse eiendommene ikke er villige til å selge under salgspris. Selv om sistnevnte ble bekreftet i enkelte intervjuer, hvor de nevnte at selgerne kan kvie seg med å kjøpe dersom det er uenighet i prisen, så motstrider respondentene seg i at markedet kan bli mer effektivt over tid om flere bruker virkelig verdi. Det ble derimot nevnt av en at statistikken kan bli mer riktig som kan blant annet gjøre det enklere å sette en riktig pris på eiendommene, noe som samsvarer med teorien. Likevel er de fleste bankene ikke kjent med eller har erfaring med at det er så mange som benytter virkelig verdi på investeringseiendom i regnskapene sine, og hvordan utviklingen har vært på området. Det blir nevnt av en respondent at det har vært økning i

Kristiansandsområdet i den siste tiden, noe som også bekreftes i teorien (Falck, 2021, s. 51). Da det er blandede meninger om det blir mer effektivt over tid er dette et argument som stiller seg nøytralt til problemstillingen, da det hverken gir positiv eller negativ påvirkning på effektiviteten i markedet.

6.3 Påvirkning på brukerne

Oppgaven tar utgangspunkt i banken som primærbruker av regnskapet. Det er generelt blandede meninger om bruken av forenklet IFRS er enklere, eller bare kompliserende for regnskapsprodusent og brukerne. Moen og Tømta (2007, s. 63) argumenterer for eksempel at forenklet IFRS kan gi merarbeid. Videre ble det forklart av Ekberg (2011, s. 5) at alle regnskapsspråkene er arbeidskrevende, men at forenklet IFRS anses som det mindre arbeidskrevende enn full IFRS, men fortsatt klart mer arbeidskrevende enn GRS (Moen & Tømta, 2007, s. 63). En forenkling av regler innebærer ikke nødvendigvis en forenkling for brukeren av regnskapet. De fleste som bruker forenklet IFRS er datter selskap i større konsern, brukerne kan da typisk tenke at regelverket for små foretak virke som kompliserende (Moen & Tømta, 2007, s. 63). Dette blir relativt sett konstatert gjennom responsen vi fikk fra intervjuene, noe som trekker i retning av at det kan være fordelaktig å endre regnskapsloven.

Det var blandede meninger om bruken av ulike regnskapsspråk i Norge blant bankene. Det kom frem av intervjuene at ulike regnskapsspråk har liten påvirkning, da de likevel gjør egne vurderinger. Det trekkes frem av enkelte respondenter at valg av regnskapsspråk kan ha en påvirkning på hvor mye ressurser de bruker. Respondenten understreker at i enkelte tilfeller hvor de har gode gjennomarbeidede IFRS regnskap og har brukt eksterne verdsetter, kan det hende de kan benytte mindre ressurser. Det kom også frem av intervjuene at bankene ofte er mer kjent med GRS, og at det kan være krevende å forholde seg til de ulike regnskapsspråkene og at det er svært viktig å vite hvilken type regnskap en har for seg på grunn av de store forskjellene som kan forekomme, men også at det var fordeler og ulemper med de forskjellige regnskapsspråkene. Flere av disse problemene kan løses ved et pålegg om virkelig verdi innenfor GRS og er derfor et argument for å utvide regnskapsloven. Momentene som er beskrevet over trekker delvis i retning av at virkelig verdi bør inkluderes i regnskapsloven, fordi de fleste som ble intervjuet var relativt likegyldige eller noe negative til bruken av for mange regnskapsspråk. Videre blir det nevnt av respondentene at de bruker de samme metodene uansett hvilket regnskapsspråk som blir lagt til grunn, og at verdiene i IFRS eller GRS ikke er helt trygge. Dette trekker i retning av at loven ikke trenger å utvides. Likevel kommer det frem

et ønske om å mer enighet i reglene mellom de ulike standardene, noe som trekker i retning av å endre regnskapsloven.

Basel III rammeverket og EBA retningslinjene tilsier at bankene må bruke regnskapet mer. Det blir indikert av respondentene at som et resultat av kravene i disse regelverkene, er de nødt til å benytte seg mer av meglere og takstmenn enn før, da det er krav i henhold til EBA retningslinjene at det skal brukes ekstern takstmann ved eiendommer på over 30 millioner NOK. Regnskapstallene blir også mer vektlagt, noe som fører til at det er vanskelig å øke verdier utenfor regnskapet. Dette er fordi Basel kravene krever at det skal ligge i regnskapet. Videre blir det trukket frem av flere respondenter at dersom de er trygge på eller om verdien er godt nok dokumentert i regnskapet, kan de benytte seg av denne verdien. Dette fører dermed til bruk av færre ressurser i forbindelse med å gi ut lån til selskapene. Funnene trekker i retning av å inkludere virkelig verdi av investeringseiendom i regnskapsloven, da dette kan føre til mindre ressursbruk hos banken, samt større muligheter selskapene til å øke verdier utenfor regnskapet.

Av teorien så kan det oppstå store forskjeller på virkelig verdi og bokført verdi på eiendommer, spesielt om det er lenge siden de er anskaffet (Hansen, 2020, s. 41). I tillegg blir selskapene kredittscoret basert regnskapstall, som gjør det viktig at disse tallene er pålitelige (Plenborg & Kinserdal, 2021, s. 375). Det kommer frem i intervjuene at scoringen på selskapene de skal gi lån til blir mer riktig og høyere ved bruk av virkelig verdi, noe som videre fører til en mer reell egenkapital. I tillegg blir det nevnt at dersom det er en eiendom som er eid i mange år, vil egenkapitalen på denne eiendommen være altfor lav på grunn av akkumulerte avskrivninger. Dette impliserer at ved bruk av virkelig verdi blir verdiene i regnskapet mer reelle, egenkapitalen mer riktig, og i fleste tilfeller også høyere, men også at scoringen fra banken sin side blir enklere å gjennomføre. Basert på dette kan det tenkes at bruk av virkelig verdi på investeringseiendom resulterer i bedre lånevilkår for selskapene, og er et argument for positiv påvirkning på bruker og produsent av regnskapet.

Bør regnskapsloven inkludere virkelig verdi av investeringseiendom?

Det er blandede meninger i teorien om regnskapsloven bør inkludere virkelig verdi av investeringseiendom. Kaldestad og Møller (2016) for eksempel trekker inn at eiendomsmarkedet er mye mer likvid og det foreligger større tilgang til informasjon enn ved mange andre typer eiendeler. Mens Johansen og Grevle trekker inn at det er mangler ved etterlevelsen av IFRS og presenterer ikke brukernyttig informasjon. Dette blir delvis avkreftet

i intervjuene ved at 3 respondenter er positive til dette og mener det kan inkluderes, mens 2 var mer nøytrale. Det bemerkes at en av de nøytrale respondentene var generelt sett svært positiv til bruk av virkelig verdi på investeringseiendom under intervjuet. Responsen fra intervjuene kan dermed trekke i retning av at en lovendring kan være ønskelig. Det trekkes også frem av empiriske studier at virkelig verdi er mer verdirelevant enn historisk kost verdier (Barth et al., 1996; Khurana & Kim, 2003), noe som indikerer at en lovendring som tillater virkelig verdi av investeringseiendom vil øke verdirelevansen av regnskapet.

6.4 Oppsummering

Kapittelet presenterer og diskuterer funn relatert til oppgavens forskningsspørsmål. Funn fra teorien er drøftet opp mot funn fra intervjuene. Utfra teorien og funnene kan en si at regnskapskvaliteten øker med virkelig verdi. Det trekkes videre frem at virkelig verdi gir mer beslutningsrelevant informasjon enn historisk kost, bankene ønsker så mye relevant informasjon som mulig og informasjonen blir mer relevant med virkelig verdi. Virkelig verdi kan ikke måles pålitelig nok, men er i stor grad påvirket av beliggenhet og eiendomstype. Videre så er det både positive og negative påvirkninger en innføring kan ha på brukerne. Ifølge enkelte respondenter kan bruk av virkelig verdi medføre mindre ressursbruk. Til slutt indikerer teorien og funnene at det er ønskelig med en lovendring. Tabellen under er en oppsummering av analysekapittelet som illustrerer funn fra intervju og teori.

	Respons fra Intervju	Funn fra teori
Øker virkelig verdi regnskapskvaliteten?	Ja	Ja
Øker virkelig verdi relevansen til regnskapet?	Ja	Variierende meninger
Kan virkelig verdi måles pålitelig?	Avhenger av lokasjon og eiendomstype	Nivå 1 er pålitelig, andre estimater er mye skjønn
Blir regnskapet mer beslutningsrelevant ved bruk av virkelig verdi?	Ja	Ja
Hvordan påvirker virkelig verdi brukerne?	Delte meninger, men mer riktig scoring av selskapene, bedre lånevilkår og mindre ressursbruk	GRS er mindre arbeidskrevende.
Bør regnskapsloven inkludere virkelig verdi av investeringseiendom?	Ja	Blandede meninger

7 Avslutning

Kapittelet vil adressere masteroppgavens problemstilling. Først vil det konkluderes på de individuelle forskningsspørsmålene basert på den samlede innsikten i analysen. Deretter vil konklusjonene samles for å besvare hovedproblemstillingen, med en helhetlig vurdering av funnene. Videre reflekteres det over begrensninger i utredningen, samt andre aspekter som potensielt kan ha en påvirkning på funnene. Avslutningsvis blir det foreslått temaer for videre forskning, som vil omfatte identifikasjon av områder som krever videre studier og hvordan fremtidig forskning kan bygge videre på funn fra forskningen.

7.1 Konklusjon

Oppgaven har analysert konsekvensene av og om virkelig verdi av investeringseiendom bør inkluderes i regnskapsloven, med et brukerperspektiv som tar utgangspunkt i banken som bruker. Diskusjonen er gjort mot en teoretisk forankring at om regnskapskvaliteten kan øke, samt gi mer beslutningsrelevant informasjon dersom en inkluderer virkelig verdi av investeringseiendom i regnskapsloven.

Bør regnskapsloven §5-8 utvides til å tillate virkelig verdi av investeringseiendom?

For å besvare problemstillingen som nevnt over, har oppgaven tatt utgangspunkt i to forskningsspørsmål som det skal konkluderes på i forkant av konklusjon på problemstillingen. Tabellen under er en oppsummering av vår konklusjon og vil bli mer detaljert beskrevet i kapitlene under.

	Konklusjon
Vil endringen av regnskapsloven føre til økt regnskapskvalitet og mer beslutningsrelevant informasjon?	Ja
Hvordan påvirkes brukerne?	Positiv påvirkning på brukerne
Bør den norske regnskapsloven utvides til å inkludere virkelig verdi på investeringseiendom?	Ja

Vil endringen av regnskapsloven føre til økt regnskapskvalitet og mer beslutningsrelevant informasjon?

Det anses som mulig å utarbeide en konklusjon på bakgrunn av teoretisk grunnlag sammen med responsen på intervjuene. Funn fra intervjuene antyder at virkelig verdi kan være av interesse i regnskapet samt notene da det gir god informasjon. Av teorien kommer det frem at virkelig verdi bør begrenses til notene dersom det skal tillates i regnskapsloven. Ut fra teorien og intervjuene kommer det dermed frem at virkelig verdi er aktuelt å inkludere i regnskapet og da spesielt som noteopplysninger. Dette sammen med tilstrekkelig dokumentasjon kan indikere at regnskapskvaliteten øker med virkelig verdi på investeringseiendom basert på drøftingen i analysen.

Utfra analysen kommer det frem at det er mye informasjon som er relevant for banken som bruker. Det er viktig i forhold til sikkerheten eller risikoen til banken. I tillegg blir det uttalt forskjellig type informasjon bankene kunne tenke seg å ha i regnskapet, som relaterer seg til noteinformasjon samt mer reelle verdier. Virkelig verdi ble ansett som mer relevant enn historisk kost. For at informasjonen skal være beslutningsrelevant må informasjonen være pålitelig. Det er blandede meninger om virkelig verdi kan måles pålitelig i teorien. Bankene indikerer at virkelig verdi ikke kan måles pålitelig nok. Men det blir likevel presisert at enkelte markeder og typer eiendom er mer pålitelige enn andre og at det derfor kan være nødvendig å skille markedene på beliggenhet og eiendomstype. Videre indikerer respondentene at virkelig verdi gir mer beslutningsrelevant informasjon, da de får mer tilstrekkelig informasjon i virkelig verdi regnskap enn historisk kost regnskap, samt at verdien er mer reell. Dette bekreftes også i teorien. Konklusjonen er derfor at virkelig verdi gir mer beslutningsrelevant enn historisk kost på investeringseiendom for banken som bruker.

Hvordan påvirkes brukerne?

Det er mulig, med grunnlag i teorien og respons fra intervjuene, si at en påvirkning av endring i regelverket kan gi økt manipulasjon. Dette relaterer seg først og fremst til det å måle verdien pålitelig, da det kan gi store forskjeller ved liten endring i forutsetninger på for eksempel næringseiendommer. Videre kan en si, også basert på teori og intervjurespons, at det foreligger noen positive påvirkninger. Det er flere respondenter som mener at flere regnskapsspråk ikke har noen påvirkning, fordi de vil gjøre egne vurderinger uansett. I tillegg vil selskapene trolig unngå å velge forenklet IFRS dersom de kan bruke virkelig verdi innenfor GRS, noe som anses som en fordel for de selskapene det gjelder, basert på drøftelsen i analysen om at forenklet IFRS

er mer arbeidskrevende. På grunn av krav så må banken bruke mer meglere og takstmenn. Og de andre respondentene sier at med god dokumentasjon og eventuelt ekstern verdsetter kan dette føre til bruk av mindre ressurser, fordi de kan stole på verdien i større grad. Det blir også nevnt at enkelte respondenter ikke er kjent med IFRS på samme måte som GRS, og at det kan være krevende med flere regnskapsspråk. Dette blir også nevnt i teorien. Det blir i tillegg nevnt at det er et ønske om enighet i reglene. Til slutt kom en frem til at bruk av virkelig verdi fører til bedre lånevilkår på grunn av mer riktig egenkapital, samt gir en mer realistisk scoring på selskapene. Videre vil dette resultere i økt verdiskaping utover regnskapet. Basert på denne drøftelsen er konklusjonen at brukerne blir for det meste positivt påvirket av en innføring av virkelig verdi på investeringseiendom i regnskapsloven.

Bør den norske regnskapsloven utvides til å inkludere virkelig verdi på investeringseiendom?

Basert på forskningsspørsmålene er det mulig å komme med en konklusjon på hovedproblemstillingen. Ut fra teorien og responsen fra intervjuene trekkes det frem at det er et skille på eiendomstype og beliggenhet, da dette er en gjentakende faktor som påvirker påliteligheten av verdsettelsen på investeringseiendom.

Videre basert på responsen av intervjuene og teorien, blir informasjonen mer beslutningsrelevant ved bruk av virkelig verdi enn historisk kost, samt regnskapskvaliteten økes. Videre så er det flere positive påvirkninger for banken som bruker enn det er negative. For eksempel er det store potensialer for selskapene for å få bedre lånebetingelser, da de oppnår bedre scoringer av bankene og dermed rentebetingelser. Banken ønsker i tillegg så mye relevant informasjon som mulig i regnskapet. Basel III, nye krav om uavhengig verdsettelse av eiendommer fører til at bankene må innhente eksterne vurderinger i større grad enn før, og fører videre til at regnskapstall er blitt mer viktig for bankene. Det kommer frem fra enkelte intervju at dersom regnskapet presenterer virkelig verdi, vil det være mulig å legge verdien til grunn og kun gjøre skjønnsmessige vurderinger dersom verdsettelsen er gjennomført av en uavhengig part hvor det kommer frem hvordan verdien er satt, samt verdien er godt nok dokumentert. Dermed fører virkelig verdi til økt relevant informasjon i regnskapet selv om banken likevel må gjøre egne vurderinger. Ut fra spørsmålet i intervjuet relatert til bruk av virkelig verdi i regnskapsloven, var responsen generelt sett positiv eller nøytral. Dermed kan det basert på drøftelser av funn og teori gjort i denne oppgaven, komme med en konklusjon om at virkelig

verdi for investeringseiendom bør tillates i regnskapsloven gitt at det settes krav for å sikre pålitelighet.

7.2 Begrensninger

Masteroppgaven er skrevet i løpet av en fem måneders periode og et arbeidsomfang på 810 timer. Tidsomfanget er dermed en begrensning for oppgaven. Det ble i løpet av perioden gjennomført fem intervjuer med banker lokalisert på Sørlandet. Dermed vil funnene fra oppgaven være begrenset til dette geografiske området. Funnene fra intervjuene vil dermed ikke nødvendigvis være generaliserbare for resten av Norge grunnet muligheten for variasjon basert på geografisk område. Likevel viser tidligere forskning at Kristiansandsområdet er det området hvor flest bruker virkelig verdi. Det er dermed uvisst hvorvidt geografisk begrensning av intervjuene påvirker funnene.

En annen utfordring ved intervjuene var å finne passende tidspunkt for respondentene. Dette førte til at intervjuprosessen var mer tidkrevende enn først antatt og tiden for å analysere responsen ble begrenset. Et av intervjuene ble gjennomført digitalt som følge av dette. Opptaket fra det nevnte intervjuet ble utfordrende å transkribere da det ble dårlig kvalitet på lyden. Dette medførte at informasjonen ble vanskeligere å tyde, noe som kan ha medført mer forvirring om svarene fra respondenten. I tillegg ble de fysiske intervjuene mer personlige og respondentene svarte mer utfyllende sammenlignet med det digitale intervjuet. Dette kan også ha noe med respondenten å gjøre, ikke nødvendigvis formatet på intervjuet.

Da intervjuguiden ble utarbeidet hadde vi begrenset med kunnskap rundt en intervjuprosess og analyse av intervjuene. Det ble dermed i løpet av selve analysen erfart at utvalgte spørsmål ikke var til like stor nytte som antatt for analysen. Dermed ville det vært mulig å utarbeide en bedre intervjuguide for å få respons som ville vært mer relevant for å besvare problemstillingen slik at all respons kunne vært med i analysen. Ved utførelsen av enkelte intervjuer ble det sagt ting etter at opptaket ble stoppet, dermed ble ikke all informasjonen skrevet ned og heller ikke inkludert i oppgaven. Manglende erfaringer med intervju gjorde også at det var vanskelig å holde respondenten inne på riktig spor, noe som medførte mye overfladisk informasjon i flere av intervjuene. I tillegg opplevde vi at flinkere til å være tydelige med hva vi spurte om og kom med flere oppfølgingsspørsmål jo mer erfaring vi fikk med å holde intervju.

7.3 Videre forskning

Gjennom arbeidet med masteroppgaven har det dukket opp spørsmål og emner som kan danne grunnlag for videre forskning på temaet. Oppgaven tar for seg hvorvidt regnskapsloven bør utvides til å tillate virkelig verdi av investeringseiendom, men tar ikke for seg hvordan det eventuelt kunne vært implementert i loven og hvordan reglene kunne vært. Gitt at virkelig verdi inkluderes i loven, hva slags informasjon bør inkluderes og hvilke krav som bør settes. Ikke bare fra bankens synspunkt, men også regnskapsprodusent og eventuelt revisor. Under intervjuene kom det frem mange ulike synspunkt på hva som kunne være ønskelig å inkludere i regnskapet, samt en viss interesse for den anvendte metoden for verdsettelse. Derfor ville det vært interessant å se nærmere på denne type problemstilling, for et dypere innblikk i problemstilling og temaet virkelig verdi.

Det kom frem i samtlige intervju at geografisk område kan være avgjørende for hvorvidt det foreligger effektive eller pålitelige markeder. For eksempel vil markedene være mer pålitelige og effektive midt inne i en større by enn det de vil være på utkanten av en mindre plass. Det samme gjelder typer eiendom, hvor tungt industrialiserte bygg som kanskje er spesialtilpasset er vanskeligere å få solgt enn kombinasjonsbygg som en kan få tak i sentrum av en større by. Et forslag til videre forskning kan dermed være å se på problemstillingen i lys av beliggenhet og eiendomstype.

Under flere av intervjuene ble det nevnt at bærekraft, miljø og energimerking er et relevant tema også relatert til eiendom. Enkelte respondenter trakk frem at miljøklasse på eiendom og miljøfotavtrykk er informasjon som er ønskelig. Dermed er miljøavtrykk relatert til verdsettelse av investeringseiendom et forslag til videre forskning.

For å styrke validiteten og relabiliteten av forskningen, foreslås det som videre forskning å gjennomføre flere intervjuer relatert til samme emne, men på ulike geografiske lokasjoner i Norge. Det ville dermed vært mulig å se hvorvidt det er forskjeller i bruk av virkelig verdi på Sørlandet sammenlignet med for eksempel Østlandet. Dersom flere studier hadde gjort tilsvarende funn ville det vært mulig å generalisere funnene i større grad.

8 Kilder

- Baksaas, K. M. & Stenheim, T. (2017). Resultat- eller balanseorienterte regnskaper. *Magma*, 12-13.
- Baksaas, K. M. & Stenheim, T. (2020). *Regnskapsteori* (2. utg.). Cappelen Damm akademisk.
- Bank for international settlement. (2017). *Basel III: international regulatory framework for banks*. Hentet 09.02.2023 fra <https://www.bis.org/bcbs/basel3.htm>
- Barth, M. E., Beaver, W. H. & Landsman, W. R. (1996). Value-relevance of banks' fair value disclosures under SFAS No. 107. *Accounting review*, 513-537.
- Beisland, L. A. (2014). Equity valuation in practice: The influence of net financial expenses. *Accounting forum*,
- Bernhoft, A.-C. (2016). Forslaget til ny regnskapslov får blandet mottakelse. *Revisjon & Regnskap*, (1). https://www.revregn.no/journal/2016/1/revisjon-01-2016-867/Forslaget_til_ny_regnskapslov_f%C3%A5r_blandet_mottakelse
- Bernhoft, A.-C., Kvifte, S. S. & Røsok, K. O. (2018). *IFRS i Norge : en håndbok* (8. utg.). Fagbokforl.
- Bernhoft, A.-C. & Mjanger, S. (2015). Forenklet IFRS i 2014 - enkelt i praksis? *Revisjon og Regnskap*, 20-22(3). <https://www.revregn.no/asset/Utgaver/2015/3-20-2.pdf>
- Bougie, R. & Sekaran, U. (2020). *Research methods for business a skill building approach* (8. utg.). Wiley.
- Brottveit, G. & Del Busso, L. (2018). *Vitenskapsteori og kvalitative forskningsmetoder : om å arbeide forskningsrelatert*. Gyldendal akademisk.
- Dalland, O. & Keeping, D. (2020). *Metode og oppgaveskriving* (7. utg.). Gyldendal.
- Danbolt, J. & Rees, W. (2008). An experiment in fair value accounting: UK investment vehicles. *European Accounting Review*, 17(2), 271-303.
- De Villiers, C., Dumay, J. & Maroun, W. (2019). Qualitative accounting research: dispelling myths and developing a new research agenda. *Accounting & Finance*, 59(3), 1459-1487.

- Dechow, P. M. & Schrand, C. M. (2004). Earnings quality. I. Research Foundation of CFA Institute Charlottesville, VA.
- DIBkunnskap AS. *Forenklet IFRS*. Hentet 15.02 fra <https://app.dib.no/tema/forenklet-ifrs/%7B26B396FC-EC08-4590-98B9-97A2C1FD73CE%7D>
- Ekberg, E. (2011). Har endringene i norsk god regnskapsskikk i tiden etter innføringen av IFRS vært en forenkling for norske SME foretak? *Praktisk økonomi & finans*, 27(1), 3-12. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-2871-2011-01-02>
- Ernst & Young. (2011). *IFRS i Norge, Tema- og bransjeartikler* (6. utg.).
- European banking authority. (2020). *Final report: Guidelines on loan origination and monitoring*. Hentet 07.02.2023 fra https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/document_library/Publication_s/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/884283/EBA%20GL%202020%2006%20Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring.pdf
- Falck, E. (2021). Forenklet IFRS for eiendomsforetak : hvilke muligheter finnes og hvordan brukes det i praksis? I. University of Agder.
- Finans Norge. (2021). *EU-kommisjonen foreslår nye kapitalkravsregler for banker*. Hentet 07.02.2023 fra <https://www.finansnorge.no/artikler/2021/q4/eu-kommisjonen-foreslar-nye-kapitalkravsregler-for-banker/>
- Finanstilsynet. (2010). *Verdsettelse av investeringseiendom*. <https://app.dib.no/artikkel-uttalelse/uft-201210-verdsettelse-av-investeringseiendom-finanstilsynets-observasjoner-og-vurderinger/%7B3FF6C980-2F63-4B19-B747-C8FD52E087C5%7D>
- Finanstilsynet. (2020, 13.11.2022). *Pågående internasjonalt arbeid - kapitaldekning og likviditet*. <https://www.finanstilsynet.no/tema/likviditet/pagaende-internasjonalt-arbeid-kapitaldekning-likviditet/>
- Finanstilsynet. (2021). *Retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån*. <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2021/retningslinjer-for-innvilgning-og-overvaking-av-lan/>

- Gjesdal, F. & Johnsen, T. (1999). *Kravsetting, lønnsomhetsmåling og verdivurdering*. Cappelen akademisk forl.
- Hansen, O.-B. (2020). Forsvarlig egenkapital og likviditet. *Revisjon og Regnskap*, (5), s. 41-44. https://www.revregn.no/journal/2020/5/m-1562/Forsvarlig_egenkapital_og_likviditet
- Hernández Hernández, F. G. (2004). Another step towards full fair value accounting for financial instruments. *Accounting Forum*,
- Herrmann, D., Saudagaran, S. M. & Thomas, W. B. (2006). The quality of fair value measures for property, plant, and equipment. *Accounting Forum*,
- Heskestad, T. (2001). Regnskapsmessige avskrivninger: en generalisering av avskrivningsteorien til usikkerhet.
- Heskestad, T. (2016). Røde flagg i regnskapet: Manipulering av kostnader. *Revisjon og Regnskap*, (4). <https://www.revregn.no/asset/Utgaver/2016/4-33-9.pdf>
- Heskestad, T. & Tofteland, A. (2016). Forslaget til ny regnskapslov: Virkelig verdi av varige driftsmidler. *Revisjon og Regnskap*, 32-34(1). https://www.revregn.no/journal/2016/1/revisjon-01-2016-938/Virkelig_verdi_av_varige_driftsmidler
- IASB. (2018). *Conceptual framework for financial reporting*.
- IFRS Foundation. (2003a). *IAS 16 Property, Plant and Equipment*. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias16>
- IFRS Foundation. (2003b). *IAS 40 Investment property*. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40>
- IFRS Foundation. (2004). *IAS 36 Impairment of Assets*. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias36>
- IFRS Foundation. (2007). *IAS 1 Presentation of Financial Statements*. <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias1>
- IFRS Foundation. (2011). *IFRS 13 Fair Value Measurement*. <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs13>

- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (2. utg.). Høyskoleforl.
- Jacobsen, D. I. (2021). *Forståelse, beskrivelse og forklaring : innføring i metode for helse- og sosialfagene* (3. utg.). Cappelen Damm akademisk.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (5. utg.). Abstrakt.
- Johannessen, A., Tufte, P. A. & Christoffersen, L. (2004). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (2. utg. utg.). Abstrakt forl.
- Johansen, E. W. & Grevle, M. (2011). Virkelig verdi av investeringseiendom etter IAS 40 – møtes markedets informasjonsbehov? *Praktisk økonomi & finans*, 27(1), 65-74.
- Johansen, H. & Ågedal, K. (2020). IFRS for SMEs i Norge – blir brukerhensyn ivaretatt? *Praktisk økonomi & finans*, 36(4), 325-333. <https://doi.org/10.18261/issn.1504-2871-2020-04-09>
- Kaldestad, Y. & Møller, B. (2016). *Verdivurdering : teoretiske modeller og praktiske teknikker for å verdsette selskaper* (2. utg.). Fagbokforl.
- Khurana, I. K. & Kim, M.-S. (2003). Relative value relevance of historical cost vs. fair value: Evidence from bank holding companies. *Journal of accounting and public policy*, 22(1), 19-42.
- Kinserdal, F. (2015). Når virkelig verdi er så vanskelig å beregne, er det da overhodet relevant i regnskapet? *Magma*, 22-31.
- Kleven, J. G. (2007). Måling av resultater fra investeringseiendom. *Revisjon og Regnskap*, (2). [https://www.revregn.no/journal/2007/2/revisjon-02-07-6/M%C3%A5ling av resultater fra investeringseiendom](https://www.revregn.no/journal/2007/2/revisjon-02-07-6/M%C3%A5ling%20av%20resultater%20fra%20investeringseiendom)
- Kristoffersen, T. (2019). *Årsregnskapet - en grunnleggende innføring* (6. utg.). Fagbokforlaget.
- Kristoffersen, Ø. R. & Røsnes, A. E. (2018). *Eiendom og eierskap : om forståelsen av fast eiendom og dens betydning i verdiskaping og samfunnsbygging*. Universitetsforl.
- Kvifte, S. (2015). Informasjonstap i regnskap. *Revisjon og Regnskap*, (7), s. 40-44. <https://www.revregn.no/asset/Utgaver/2015/7-40-4.pdf>

- Kvifte, S. S. & Johnsen, A. (2008). *Konseptuelle rammeverk for regnskap* (2. utg.). Den norske revisorforening.
- Langli, J. C. (2016). *Årsregnskapet* (10. utg.). Gyldendal Akademisk.
- Moen, S. & Tømta, T. (2007). IFRS og god regnskapsskikk – reduser forskjellene og oppnå mer effektiv regnskapsproduksjon. *Praktisk økonomi & finans*, 23(1), 63-73.
<https://doi.org/10.18261/ISSN1504-2871-2007-01-06>
- Myrbakken, E. & Haakanes, S. (2018). *IFRS på norsk : forskrift om internasjonale regnskapsstandarder* (7. utg.). Fagbokforl.
- NOU 1995:30. (1995). *Ny regnskapslov*. Finansdepartementet.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-1995-30/id115910/?ch=2>
- NOU 2003:23. (2003). *Evaluering av regnskapsloven*. Finansdepartementet.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2003-23/id118930/?ch=1>
- NOU 2015:10. (2015). *Lov om Regnskapsplikt*. Finansdepartementet.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/18f96a26720645638ba1c3f32128575b/no/pdfs/nou201520150010000dddpdfs.pdf>
- Penman, S. H. (2013). *Financial statement analysis and security valuation* (5. utg.). McGraw-Hill.
- Plenborg, T. & Kinserdal, F. (2021). *Financial statement analysis : valuation - credit analysis - performance evaluation* (2. utg.). Fagbokforlaget.
- Proff Forvalt. (2023a). *Proff forvalt: ASA, Bransje: L - omsetning og drift av fast eiendom*. Hentet 12.05.2023 fra
- Proff Forvalt. (2023b). *Proff forvalt: Bransje: L- Omsetning og drift av fast eiendom*.
- PWC. (2023). *Forenklet IFRS - Hva, hvem og hvordan*. Hentet 09.05.2023 fra
<https://www.pwc.no/no/publikasjoner/forenklet-ifrs-2023.pdf>
- Quagli, A. & Avallone, F. (2010). Fair value or cost model? Drivers of choice for IAS 40 in the real estate industry. *European Accounting Review*, 19(3), 461-493.
- Regnskapsloven. (1998). *Lov om årsregnskap* (LOV-1998-07-17-56). Finansdepartementet.
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1998-07-17-56?q=regnskapsloven>

- Ringdal, K. (2013). *Enhet og mangfold; Samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode* (3. utg.).
- Savin-Baden, M. & Major, C. H. (2013). *Qualitative research: The essential guide to theory and practice. Qualitative Research: The Essential Guide to Theory and Practice. Routledge.*
- Schipper, K. & Vincent, L. (2003). Earnings quality. *Accounting horizons*, 17, 97-110.
- Scott, W. R. (2015). *Financial accounting theory* (7. utg.). Pearson.
- Silkoset, R., Gripsrud, G. & Olsson, U. H. (2021). *Metode, dataanalyse og innsikt* (4. utg.). Cappelen Damm akademisk.
- Skatteetaten. (u.å). *Årsregnskap*. Hentet 08.02.2023 fra <https://www.skatteetaten.no/bedrift-og-organisasjon/starte-og-drive/rutiner-regnskap-og-kassasystem/arsregnskap/>
- Stendal, L. H. & Nordgarden, T. Ø. (2015). Virkelig verdimåling for ikke-finansielle eiendeler i IFRS. https://openaccess.nhh.no/nhh-xmlui/bitstream/handle/11250/300468/Stendal_Nordgarden.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Stenheim, T. (2008a). Virkelig verdi i regnskapet - relevans og pålitelighet. *Revisjon og Regnskap*, (2). https://www.revregn.no/journal/2008/2/revisjon-02-08-17/-relevans_og_p
- Stenheim, T. (2008b). Virkelig verdi-et utfordrende måleattributt.
- Stenheim, T. (2010). Konservativ regnskapsrapportering – et forlatt prinsipp? *Praktisk økonomi & finans*, 26(1), 17-26. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-2871-2010-01-03>
- Stenheim, T. & Blakstad, L. (2012). Regnskapsmanipulering – definisjon, forutsetninger og incentiver. *Praktisk økonomi & finans*, 28(2), 57-69. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-2871-2012-02-08>
- Stenheim, T., Sundkvist, C. H. & Opsahl, A. (2017). Hva menes med regnskapskvalitet? *Magma*, 64-68.
- Stortinget. (2021). *Ny EU-bankpakke skal gjennomføre Basel III*. Hentet 20.03.2023 fra <https://www.stortinget.no/no/Hva-skjer-pa-Stortinget/EU-EOS-informasjon/EU-EOS->

[nytt/2021/eueos-nytt---3.-november-2021/ny-eu-bankpakke-skal-gjennomfore-basel-iii/](#)

Stuart, I. C. (2020). *Auditing and assurance services : decision making under conditions of uncertainty*. Iris C. Stuart.

Vedlegg

Vedlegg 1 – Refleksjonsnotat (Therese)

Innledning

Det obligatoriske refleksjonsnotatet skrives i sammenheng med innlevering av masteroppgave våren 2023. Masteroppgaven er avslutningen i mastergraden i regnskap og revisjon med spesialisering i Internasjonal ledelse ved Universitetet i Agder. Refleksjonsnotatet starter med et sammendrag av masteroppgaven, for videre å relatere begrepet ansvarlig opp mot vår masteroppgave. Etske utfordringer relatert til masteroppgaven blir gjennomgått og begrepet ansvarlig danner grunnlaget for videre refleksjon. Handelshøyskolen ved Universitetet i Agder ble i 2019 AACSB akkreditert (Skogedal, 2019), som et resultat av dette ble begrepene internasjonal, innovativ og ansvarlig viktige nøkkelbegreper for utdannelsen.

Presentasjon av masteroppgave

Masteroppgaven tar opp problemstillingen: Bør regnskapsloven §5-8 utvides til å inkludere investeringseiendom? Formålet med problemstillingen er å vurdere hvorvidt en endring av loven vil gi økt regnskapskvalitet og mer beslutningsrelevant informasjon til banken som primærbruker av regnskapet. Etter dagens regnskapslov må selskaper rapportere etter full eller forenklet IFRS dersom de ønsker å presentere virkelig verdi av investeringseiendom i regnskapet. Temaet på oppgaven ble valgt grunnet den pågående diskusjonen i fagmiljøet, samt forskernes interesse for temaet. Ettersom hensikten med masteroppgaven var å få en dypere forståelse og innsikt i temaet, anses det som hensiktsmessig å benytte kvalitativ metode (Brottveit & Del Busso, 2018, s. 65-66). For å styrke studiens validitet og reliabilitet, innhentes data ved en kombinasjon av primær og sekundærdata. Primærdata innhentes ved bruk av personlig intervju, mens sekundærdata innhentes gjennom tidligere forskning på temaet.

Masteroppgaven presenterer for og mot argumenter relatert til utvidelsen av norsk regnskapslov basert på teori og funn fra intervju. Det trekkes frem av intervjuene og bekreftes av teori at virkelig verdi gir et mer rettviseende bilde av regnskapet og dermed øker regnskapskvaliteten. Videre kommer det frem av funnene at virkelig verdi gir mer beslutningsrelevant informasjon enn historisk kost da det gir god informasjon om et selskaps resultat og økonomiske stilling. Respondentene fra intervjuene og teorien trekker også frem at informasjon om kvadratmeterpris og yield er relevant i verdsettelsen av virkelig verdi. Tidligere forskning trekker også frem

virkelig verdi som mer relevant enn historisk kost (Kinserdal, 2015). Til tross for dette kommer det frem at virkelig verdi totalt sett ikke kan måles pålitelig nok da det påvirkes av beliggenhet og eiendomstype. Totalt sett kommer det frem at inkludering av virkelig verdi i norsk regnskapslov kan være aktuelt dersom det foreligger krav til at målingen må være pålitelig da det vil oppfylle de grunnleggende kravene i det konseptuelle rammeverket som vil gi økt regnskapskvalitet og mer beslutningsrelevant informasjon.

Ansvarlig

Det finnes ulike definisjoner av begrepet ansvarlig. Det følger av en digital ordbok at ansvar innebærer en forpliktelse til å stå til rette for noe. Av Oxford ordboken følger det at ansvarlig innebærer en plikt om å gjøre noe eller ta vare på noe/noen slik at den som er ansvarlig vil få skylden dersom noe går galt. I juridiske sammenhenger er ansvarlig en plikt til å sone eller stå for egne handlinger og omhandler i hovedsak straffeansvar og erstatningsansvar (Falkanger, 2021). Generelt i samfunnet er ansvarlighet relatert til moral og etikk.

Ansvarlig forskning og innovasjon (RRI) har fått større betydning for forskningspolitikken i Norge og Europa (Gulbrandsen & Rynning, 2016). Begrepene relaterer seg til samfunnsansvar ved at forskning skal bidra til og utføres på en samfunnsansvarlig måte (Gulbrandsen & Rynning, 2016). Økt fokus på samfunnsansvar fører til at forskere må være beviste på hvordan forskningen påvirker samfunnet i større grad.

Som et resultat av AACSB akkrediteringen til UIA, utarbeides det en årlig virkningsrapport (impact assessment) som dokumenterer resultatene av akkrediteringen samt sikre kvaliteten (Universitetet i Agder, u.å.-a). Rapporten retter fokus på hvordan universitetet tar stilling til ansvarlighet og er i tråd med visjon, mål og strategien. Det kommer frem av rapporten at universitetet legger stor vekt på ansvarlighet og at forståelsen av begrepet er bred. For eksempel kan dette gjelde hvordan virksomheter forholder seg til og oppfyller sine forpliktelser overfor samfunnet. Dette dekker bedrifters samfunnsforpliktelser, bærekraft, klimaendringenes påvirkning på næringslivet, forsvarlig driftsøkonomi og solide investeringsstrategier. Videre inkluderer universitetets forståelse måten virksomheter og borgere handler ansvarlig ved å forstå og opprettholde nasjonal og internasjonal lov. En slik bred forståelse av begrepet har resultert i at over en tredjedel av fakultetsmedlemmene på universitetet jobber med ansvarlige relaterte problemstillinger (Universitetet i Agder, u.å.-a). Utfra dette kan det ser man at som student på handelshøgskolen ved UIA er det stort fokus på begrepet ansvarlig relatert ulike deler av studiehverdagen.

Ansvarlig relatert til masteroppgaven

I løpet av mastergraden ved Universitetet i Agder og gjennom arbeidet med masteroppgaven har begrepet ansvarlig påvirket hverdagen. Det følger av læringsutbyttet på MRR at studenter skal kunne anvende etisk tenking i arbeidslivet og forstå hvordan selskaper kan opptre ansvarlig (Universitetet i Agder, u.å.-b). Gjennom revisjon 1 og revisjon 2 har vi som MRR studenter fått kunnskap relatert til ansvaret med å arbeide som revisor, ettersom man da er samfunnets tillitsperson. MRR bygger også på flere juridiske emner som skatterett og foretaksrett som har belyst begrepet ansvarlig i flere juridiske sammenhenger. Videre har vi gjennom valgmenene internasjonal ledelse og international marketing arbeidet med gruppearbeid parallelt med undervisningen. Arbeidet har blitt gjennomført på tvers av ulike studieprogram og det har dermed gitt oss kunnskap i å ta ansvar for eget arbeid, samt samarbeide til tross for ulikheter. De ulike prosjektene i løpet av mastergraden har gitt oss som studenter verdifull kunnskap som har vært til stor nytte i masteroppgaven da vi selv har vært ansvarlige for progresjon og utarbeide en fremdriftsplan for oppgaven. Gjennom arbeidet med masteroppgaven har vi som studenter vært ansvarlige for korrekt kildebruk og sitering i tillegg til å være ansvarlige overfor hverandre når det kommer til samarbeid og arbeid med selve oppgaven. Videre medførte intervjuene et stort ansvar da det behandles personopplysninger som vi som forskere har behandlet og oppbevart på riktig måte. Ved utarbeidelse av intervjuguide og ved skriving av oppgaven har vi også vært ansvarlige for å ha nøytrale formuleringer som ikke påvirkes av forskernes egne meninger.

Det følger av regnskapslovens §3-2 a at regnskapet skal gi et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld og resultat (Regnskapsloven, 1998). Med rettviseende bilde følger det at regnskapet skal gi beslutningsrelevant informasjon til brukerne av regnskapet. Masteroppgaven tar for seg banken som regnskapsbruker og har dermed sett på bankens behov ved en eventuell lovendring. I tilfeller hvor endringen anses å ville medføre økning i beslutningsrelevant informasjon, vil det også anses å være ansvarlig å gjennomføre endringen.

Banken har egne lover og forskrifter som må hensyntas. Blant dem har masteroppgaven trukket frem EBA retningslinjene og Basel III kravene, som skal styrke bankens soliditet og bedre rapporteringen samt bedre styring og kontroll relatert til innvilgelse av kreditt (Finans Norge, 2021; Finanstilsynet, 2021). Banken har også egne forskrifter som relaterer seg til utlånspraksis.

Forskriften skal bidra til finansiell stabilitet ved å stille krav og dermed forebygge finansiell sårbarhet (Utlånsforskriften, 2020, §1). De nevnte rammeverkene stiller banken ansvarlige for utlån og kan medføre mer konservative vurderinger ved innvilgelse av lån. Basert på intervjuene kom det frem at bankene alltid gjør egne vurderinger av eiendommer, selv når selskapene benytter virkelig verdi stoler de ikke blindt på regnskapet.

Som revisor følger det en rekke lover og forskrifter som kan relateres til begrepet ansvarlig. Det følger blant annet krav til utdanning i revisorloven. Det følger blant annet av revisorloven §9-1 (Revisorloven, 2020) at formålet med revisjonen er å skape tillit til at regnskapet oppfyller lovkrav samt at det ikke inneholder vesentlig feilinformasjon (Revisorloven, 2020). Dermed anses revisor å være samfunnets tillitsperson og er ansvarlig for at offentlige regnskap er i henhold til regelverk samt ikke inneholder vesentlige feil. Videre følger det en rekke andre krav relatert til rollen som revisor, blant annet et erstatningsansvar i tilfeller hvor revisor opptrer uaktsomt i et oppdrag iht revisorloven § 11-1. I rollen som revisor er det også viktig å opprettholde profesjonell skepsis og etterleve etiske prinsipper. Code of Ethics er et regelverk som gir revisorer veiledning til å overholde prinsippene; integritet, objektivitet, konfidensialitet, profesjonell adferd, faglig kompetanse og aktsomhet (Revisorforening, u.å.). For å opprettholde etiske krav relatert til objektivitet er en forutsetning av revisor er uavhengig av revisjonsoppdraget.

Oppsummering

Gjennom arbeidet med masteroppgaven har vi sett på hvorvidt regnskapsloven § 5-8 bør utvides til å inkludere investeringseiendom. Ved hjelp av teori og respons fra intervjuer har vi kommet til en konklusjon om at regnskapsloven er aktuell å utvide dersom det settes krav til sikring av pålitelighet.

Det finnes mange ulike definisjoner på begrepet ansvarlig, men felles for definisjonene er en plikt om å gjøre noe som man i ettertid kan bli skyldig for dersom det går noe galt. Begrepet ansvarlig er svært viktig for UiA og relaterer seg til forståelse for hvordan virksomheter og borgere handler ansvarlig ved å forstå og følge nasjonal og internasjonal lov. Gjennom studietiden har vi som studenter vært ansvarlige for egen læring, samt vært ansvarlige for å bidra i arbeid med gruppeoppgaver. Gjennom arbeidet med masteroppgaven har vi selv vært ansvarlige for egen læring, fremdrift og arbeid gjennom perioden, samt vært ansvarlige for riktig behandling av personopplysninger. Dermed er det å være ansvarlig i arbeidet med masteroppgaven viktig og kan være nyttig for fremtiden i arbeidslivet.

Kilder

- Brottveit, G & Del Busso, L. (2018) *Vitenskapsteori og kvalitative forskningsmetoder: om å arbeide forskningsrelatert*. Gyldendal Akademisk
- Falkanger, T. (2021). *Ansvarlighet*. I Store norske leksikon. Hentet 22.05.23 fra: <https://snl.no/ansvarlighet>
- Finans Norge. (2021). *EU-kommisjonen foreslår nye kapitalkravsregler for banker*. Hentet fra: <https://www.finansnorge.no/artikler/2021/q4/eu-kommisjonen-foreslar-nye-kapitalkravsregler-for-banker/>
- Finanstilsynet. (2021). *Retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån*. Hentet fra: <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2021/retningslinjer-for-innvilgning-og-overvaking-av-lan/>
- Gulbrandsen, E. & Rynning, H. (2016). Ansvarlig forskning og innovasjon i Norges Forskningsråd. *Forskningsspolitikk*, 38(1), 26-27.
- Kinserdal, F. (2015). Når virkelig verdi er så vanskelig å beregne, er det da overhodet relevant i regnskapet? *Magma*, 22-31.
- Regnskapsloven. (1998). Lov om årsregnskap (LOV-1998-07-17-56). Finansdepartementet. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1998-07-17-56?q=regnskapsloven>
- Revisorforeningen. (u.å.). Etiske regler for revisorer. Hentet 21.05.2023 fra <https://www.revisorforeningen.no/fag/nyheter/dnrs-regler-om-etikk/>
- Revisorloven. (2020). Lov om revisjon og revisorer (LOV-2020-11-20-128). Finansdepartementet. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2020-11-20-128?q=revisorloven>
- Skogedal, M. N. (2019). Handelshøyskolen ved UiA rykker opp i «eliteserien». Hentet fra: <https://www.uia.no/nyheter/handelshoeyskolen-ved-uia-rykker-opp-i-eliteserien>
- Universitetet i Agder. (u.å.-a). Internasjonal akkreditering. Hentet 14.05.23 fra <https://www.uia.no/om-uia/fakultet/handelshoeyskolen-ved-uia/internasjonalkkreditering>
- Universitetet i Agder. (u.å.-b). Studieplan for Regnskap og revisjon - siviløkonom, masterprogram. Hentet 18.05.23 fra <https://www.uia.no/studieplaner/programme/MASTREV?year=2021>
- Utlånsforskriften. (2020). Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (FOR-2020-12-09-2648). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648?q=utl>

Vedlegg 2 – Refleksjonsnotat (Silje)

Innledning

Refleksjonsnotatet blir utarbeidet i sammenheng med innleveringen av masteroppgaven vårsemesteret 2023. Masteroppgaven utgjør den avsluttende delen av studieprogrammet "Regnskap og Revisjon - Siviløkonom" ved Universitetet i Agder og er gjennomført av to studenter som spesialiserer seg i denne retningen. Refleksjonsnotatet innledes med en presentasjon av avhandlingen og en redegjørelse for de oppnådde funnene. Deretter vil temaet "internasjonal" bli introdusert og relatert til innholdet i masteroppgaven. "Internasjonal" er en av de sentrale konseptene som Handelshøyskolen vektlegger, i tillegg til innovasjon og ansvarlige perspektiver (Universitetet i Agder, u.å.).

Refleksjonsnotatet blir utarbeidet i sammenheng med innleveringen av masteroppgaven vårsemesteret 2023. Masteroppgaven utgjør den avsluttende delen av studieprogrammet "Regnskap og Revisjon - Siviløkonom" ved Universitetet i Agder og er gjennomført av to studenter som spesialiserer seg i denne retningen. Refleksjonsnotatet innledes med en presentasjon av avhandlingen og en redegjørelse for de oppnådde funnene. Deretter vil temaet "internasjonal" bli introdusert og relatert til innholdet i masteroppgaven. "Internasjonal" er en av de sentrale konseptene som Handelshøyskolen vektlegger, i tillegg til innovasjon og ansvarlige perspektiver (Universitetet i Agder, u.å.-d)

Presentasjon av oppgaven

Denne masteroppgaven undersøker muligheten for å utvide regnskapsloven §5-8 til å inkludere virkelig verdi av investeringseiendom. Formålet er å gi lys på problemstillingen om en slik utvidelse vil forbedre kvaliteten og relevansen av regnskapsinformasjon for primærbrukere av regnskapet. For å svare på dette, utforsker vi først teorien rundt emnet. Vi fant at banker er primærbrukere av selskaper som driver med investeringseiendom, og har dermed direkte interesse i denne endringen (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 123). Vi har deretter undersøkt hva primærbrukerne mener om saken. Dette ble oppnådd gjennom semistrukturerte dybdeintervjuer med fem personer som er representanter for banksektoren.

Våre funn indikerer at banker anser virkelig verdi som mer relevant for deres beslutningstaking enn historisk kost. Imidlertid ble det uttrykt bekymringer for påliteligheten av verdivurdering, som kan variere avhengig av sted og eiendomstype. Oppgaven konkluderer med at en utvidelse av regnskapsloven for å inkludere virkelig verdi kan være passende, gitt at det er tilstrekkelige

sikringer for påliteligheten av verdivurdering. En slik endring kan potensielt forbedre regnskapskvaliteten og gi mer relevant informasjon for bankene, som er primærbrukere av regnskapet. Dette harmonerer med regnskapets overordnede formål, som er å gi beslutningsnyttig informasjon til brukerne og gi et realistisk bilde av selskapets økonomiske situasjon (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 129).

Internasjonal

Begrepet internasjonalt omfatter forholdene som involverer flere nasjoner eller stater (Internasjona, 2018). Ved UiA ved studiet «regnskap og revisjon» er begrepet sett på i sammenheng med hva slags påvirkning globale standarder har på regnskap og revisjon (Universitetet i Agder, u.å.-c) og er en del av AACSB akkrediteringen på universitetet, samtidig som det er en del av visjonen og strategien til universitetet. Visjonen er å være en skole som er både regionalt tilkoblet og globalt engasjert. Strategien har vært å fokusere på samskape kunnskap og implementeres gjennom å lære opp de ansatte til å få et globalt tankesett, samt gjøre research som gjør at internasjonalt samarbeid er mulig (Universitetet i Agder, u.å.-e). AACSB akkrediteringen gir i tillegg en internasjonal anerkjenning på utdannelsen og undervisningen vår, som videre kan sikre kvalitet i utdanningen gjennom hele utdannelsen. Videre gir denne internasjonalt anerkjente utdannelsen en større tyngde i vitnemålet for oss som går på skolen, da det kun er 2 handelshøyskoler i Norge som har akkrediteringen (Universitetet i Agder, u.å.-c).

Når det gjelder master i Regnskap og Revisjon – siviløkonom studiet, så har vi hatt flere emner som relaterer seg til internasjonal, samt gitt studentene solid kunnskap om hvordan verdiskaping i norske og internasjonale virksomheter og prosjekter kan måles, analyseres, styres, rapporteres og kommuniseres. Studentmiljøet er internasjonalt som har resultert i at språklige og tverrkulturelle kommunikasjonsferdigheter har blitt utviklet gjennom studiet (Universitetet i Agder, u.å.-d). Emnene som er gått gjennom i studiene som relaterer seg til internasjonal er finansregnskap 4 og financial accounting 5. Disse fagene har introdusert oss til internasjonale regnskapsregler sammenliknet med det norske GRS. Finansregnskap 4 lærte vi også om balanse og resultat orienterte rammeverk (Universitetet i Agder, u.å.-b). Det var også i dette emnet vi ble introdusert til temaet investeringseiendom. Financial accounting 5 hadde vi noe om det konseptuelle rammeverket til IASB. Det var i dette emnet vi ble introdusert for virkelig verdi og IFRS 13 (Universitetet i Agder, u.å.-a).

Norge og internasjonale regnskapsregler

Over mange år har internasjonalisering stått sentralt for utviklingen og utformingen av regnskapspraksis (Bernhoft, 2016). Regnskapslitteraturen reflekterer et internasjonalt perspektiv. Ifølge Røsok (2017, s. 29) har norsk regnskapslovgivning og nasjonale regnskapsstandarder gradvis tilpasset seg internasjonale regnskapsregler. Spesielt har de beveget seg i retning av International Financial Reporting Standards (IFRS), som er utformet av International Accounting Standards Board (IASB). Ettersom Norge er medlem av EØS, er IFRS også gjeldende lov i Norge (Langli, 2016, s. 25). Selv om Norge ikke er medlem av EU, har EUs politikk en betydelig innvirkning på landet, spesielt gjennom dens involvering i EØS-avtalen (Stortinget, u.å.). Formålet med avtalen er å styrke handelen og det økonomiske forholdet mellom EU og EØS-landene. Avtalen gir EØS-landene tilgang til EUs indre marked. EØS-avtalen beskrives imidlertid som en dynamisk avtale fordi den oppdateres og utvides fortløpende. EØS-avtalen er Norges viktigste tilknytningsform til EU, men Norge samarbeider også med EU innen politikkområder som ikke omfattes av avtalen (Stortinget, u.å.). Kravene til noteopplysninger er mer omfattende etter IFRS enn etter GRS (Baksaas & Stenheim, 2020, s. 88). Det er utarbeidet en særnorsk forskrift; forenklet IFRS, som inneholder færre krav til noteopplysninger og kan benyttes av alle norske selskap (Ernst & Young, 2011). Denne tilnærmingen følger styringssignalene gitt av Stortinget og Regjeringen i løpet av de siste tiårene (Røsok, 2017, s. 29).

International Financial Reporting Standards (IFRS) er en samling med internasjonale regnskapsstandarder som ble innført etter 2001 av International Accounting Standards Board (IASB). Hovedsakelig er det børsnoterte selskaper som er forpliktet til å utarbeide konsernregnskap i tråd med IFRS i Norge. Det inkluderer også selskaper som ikke er børsnoterte, men som har utstedt gjeldspapirer på Oslo Børs.

IFRS har forrang over regnskapsloven, i den forstand at et selskap som fører regnskap i henhold til IFRS, ikke er forpliktet til å følge regnskapslovens bestemmelser på områder som er dekket av IFRS. Målet med IFRS er å regulere og standardisere regnskapsinformasjon som internasjonale selskaper rapporterer. Dette bidrar til økt åpenhet i økonomiske forhold, noe som forenkler internasjonalt samarbeid og sammenligning av økonomiske data (Deloitte, u.å.).

I Norge er det GRS som er mest brukt regnskapsspråk. God Regnskapsskikk (GRS) er et regnskapssystem som tar utgangspunkt i norsk regnskapslov og er ytterligere spesifisert gjennom nasjonale regnskapsstandarder. GRS og IFRS er forskjellige på en rekke

nøkkelområder, inkludert håndteringen av leieavtaler, inntektsføring, finansielle instrumenter, investeringseiendom og avskrivning av goodwill (Deloitte, u.å.). Det sentrale skillet mellom IFRS og regnskapsloven ligger i at IFRS er balanseorientert, mens regnskapsloven er resultatorientert. Med andre ord, ved bruk av IFRS, blir bare poster som oppfyller kriteriene for eiendeler og gjeld i balansen ført, mens resten blir ført i resultatregnskapet (Deloitte, u.å.). En annen forskjell mellom IFRS og GRS er at det er større tilgang til bruk av virkelig verdi i IFRS enn GRS.

Sammenliknbarhet er også et aspekt av internasjonal som blir diskutert som relevant når det gjelder IFRS generelt. NOU 2015 bruker sammenliknbarhet som et argument for innføring av virkelig verdi. Høringsutvalget i 2015 fremla forslag om å revidere regnskapsloven for å tilrettelegge for bruk av IFRS for SMEs. Regnskapslovutvalget betraktet slik internasjonalisering som en naturlig forlengelse av utviklingsprosessen fra de siste tiår. Dette så de som en logisk følge av en stadig sterkere integrasjon mellom norsk og utenlandsk næringsliv (NOU 2015:10, s. 52). En slik endring kunne føre til økt kvalitet og sammenliknbarhet i regnskaper på både nasjonalt og internasjonalt plan, uten vesentlig mer ressursbruk. Fire av de fem ledende revisjonsselskapene, Den norske Revisorforeningen og Regnskaps Norge gav sin støtte til dette forslaget. Denne omfattende støtten bekrefter det stadig voksende behovet for internasjonalisering av norsk regnskapslov.

Internasjonal banker

Det er flere internasjonale banker i Norge, men de fleste har kun filialer i Norge. I vår undersøkelse fokuserer vi på om regnskapsloven bør utvides til å inkludere virkelig verdi på investeringseiendom. Selv om vår analyse utelukkende baserer seg på norske banker, er det viktig å anerkjenne at mange av bankenes kunder opererer på det internasjonale markedet. Dette innebærer at selv om emnet for internasjonalisering og banker ikke utgjør et primært fokus for vår undersøkelse, vil norske bankers rolle i en globalisert verden indirekte bli berørt.

Bankers kredittvurdering blir til en viss grad påvirket av internasjonalisering av regnskapsreglene på den måten at det er mulig kundene deres rapporterer etter IFRS. Derfor kan det tenkes at norske banker tar høyde for de lovene og reglene kundene må overholde. Flere og flere selskaper blir internasjonale, og må derfor også rapportere og overholde internasjonale regler. Norske banker må også forholde seg til europeiske regler, blant annet EBA retningslinjene og Basel III rammeverket. EBA retningslinjene benyttes ved innvilgelse og overvåking av lån (Finanstilsynet, 2021). Basel rammeverket skal styrke europeiske bankers

soliditet (Finans Norge, 2021) og skal øke bruk av standardiserte modeller (Bank for international settlement, 2017, s. 138). Det følger av rammeverket at minimumskravet til kapital ved utlån skal tilsvare 72,5% av beregningsgrunnlaget for å minimere risiko.

Oppsummering

I vår masterutredning har vi forsøkt å besvare problemstillingen om regnskapsloven bør utvides til å inkludere virkelig verdi av investeringseiendom. Vi har brukt primær og sekundærdata for å besvare problemstillingen og kommet til en konklusjon at regnskapsloven kan utvides dersom pålitelighet kan sikres. Gjennom studiet har vi som studenter opplevd effekten av implementeringen av internasjonalisering på universitetet. Vi har hatt flere fag som relaterer seg til dette, samt at studentmiljøet har reflektert internasjonalisering. Problemstillingen i masteroppgaven kan også relatere seg til begrepet «internasjonal», da IFRS reglene som er relatert til temaet blir diskutert. Som et resultat av EØS avtalen er IFRS implementert i Norge, likevel er GRS mest benyttet i Norge. Av lovforarbeidene til norsk regnskapslov diskuteres det hvordan norsk regnskapsregler kan internasjonaliseres i større grad. Banker blir både direkte og indirekte påvirket av internasjonale krefter, ved at de må ta høyde for hvilke regler kundene deres må overholde samt at de direkte må følge EBA retningslinjene og Basel III rammeverket.

Kilder:

- Baksaas, K. M. & Stenheim, T. (2020). Regnskapsteori (2. utg.). Cappelen Damm akademisk.
- Bank for international settlement. (2017). Basel III: international regulatory framework for banks. Hentet 09.02.2023 fra <https://www.bis.org/bcbs/basel3.htm>
- Bernhoft, A.-C. (2016). Forslag til ny regnskapslov. Magma, 19(1), 32-36.
- Deloitte. (u.å.). Hva er IFRS? Hentet 20.05.23 fra <https://www2.deloitte.com/no/no/innsikt/okonomi-og-finans/ifrs/hva-er-ifrs.html>
- Ernst & Young. (2011). IFRS i Norge, Tema- og bransjeartikler (6. utg.).
- Finans Norge. (2021). EU-kommisjonen foreslår nye kapitalkravsregler for banker. Hentet 09.02.2023 fra <https://www.finansnorge.no/artikler/2021/q4/eu-kommisjonen-foreslar-nye-kapitalkravsregler-for-banker/>
- Finanstilsynet. (2021). Retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån. Hentet 09.02.2023 fra <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2021/retningslinjer-for-innvilgning-og-overvaking-av-lan/>
- Internasjonal. (2018). I Store norske Leksikon. Hentet 18 mai 2023 fra <https://snl.no/internasjonalt>
- Langli, J. C. (2016). Årsregnskapet (10. utg.). Gyldendal Akademisk.
- NOU 2015:10. (2015). Lov om Regnskapsplikt. Finansdepartementet. <https://www.regjeringen.no/contentassets/18f96a26720645638ba1c3f32128575b/no/pdfs/nou201520150010000dddpdfs.pdf>
- Røsos, K. O. (2017). VIL NY REGNSKAPSLOV GI INTERNASJONALT SAMMENLIGNBARE REGNSKAPER?. Magma. https://openaccess.nhh.no/nhh-xmlui/bitstream/handle/11250/2452527/Magma%2b0117_R%25C3%25B8sok.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Stortinget. (u.å., 28.02.2023). EU/EØS-arbeidet. Hentet 18.05.2023 fra <https://www.stortinget.no/no/Stortinget-og-demokratiet/Arbeidet/EUEOS-arbeid/>
- Universitetet i Agder. (u.å.-a). Financial Accounting 5 BE-507-1. Hentet 18.05.23 fra <https://www.uia.no/studieplaner/topic/BE-507-1?year=2022>
- Universitetet i Agder. (u.å.-b). Finansregnskap 4 BE-420-1. Hentet 18.05.23 fra <https://www.uia.no/studieplaner/topic/BE-420-1?year=2021>
- Universitetet i Agder. (u.å.-c). Internasjonal akkreditering. Hentet 14.05.23 fra <https://www.uia.no/om-uia/fakultet/handelshoyskolen-ved-uia/internasjonalt-akkreditering>
- Universitetet i Agder. (u.å.-d). Studieplan for Regnskap og revisjon - siviløkonom, masterprogram. Hentet 18.05.23 fra <https://www.uia.no/studieplaner/programme/MASTREV?year=2021>
- Universitetet i Agder. (u.å.-e). Visjon og strategi. Hentet 20.05.23 fra <https://www.uia.no/om-uia/fakultet/handelshoyskolen-ved-uia/visjon-og-strategi>

Vedlegg 3 - Intervjuguide

Hvilken informasjon brukes og er relevant for banken ved kredittvurdering av selskap som driver med investeringseiendom i sin virksomhet?

- Bruker dere selskapets regnskap i kredittvurdering?

Det er 5 regnskapsspråk i Norge, to av disse inkluderer regnskapsloven og forenklet IFRS, hva er dine tanker om dette i forbindelse med det du jobber med?

Gjør dere egen verddivurdering på investeringseiendommer, ekstern takstmann eller det som står i regnskap?

- Hvordan gjøres en verddivurdering av investeringseiendom, hvilke metoder brukes?
 - o Hvilken metode foretrekker dere å bruke og hvorfor?
- Har type eiendom en påvirkning på valg av verdsettelsesmetode? I så fall, på hvilken måte?
- Har regnskapsspråk påvirkning for valg av verdsettelsesmetode? I så fall, på hvilken måte?
- Har regnskapsspråk en påvirkning på mengde ressurser som blir brukt på verddivurdering av investeringseiendom? I så fall, på hvilken måte?
- Hvis et selskap bruker virkelig verdi på investeringseiendom i sitt regnskap, ville dere hentet inn/henter dere fremdeles egen informasjon i en slik situasjon? I så fall, hva slags informasjon?

Har dere/har dere hatt kunder som benytter seg av virkelig verdi på investeringseiendommer?

- Opplever/opplevde du at dere får/fikk tilstrekkelig informasjon i regnskapene på disse kundene?

- Opplever du det samme med de som benytter seg av historisk kost?
- Etter din mening: hvilken metode gir best informasjon i regnskapet, og hvorfor?
- Hva slags informasjon får/fikk dere i regnskapet angående verdivurderingen av eiendommene som blir/ble vurdert til virkelig verdi?

Etter din mening: Kan virkelig verdi på investeringseiendom måles pålitelig i det norske markedet?

- Har dere tiltak for å sikre pålitelighet og verifiserbarhet av bokført verdi av investeringseiendom, eventuelt hvilke tiltak har dere?

Er det effektive markeder for investeringseiendom?

- Vil markedene bli mer effektive over tid dersom flere benytter seg av virkelig verdi?
 - Hvordan har utviklingen vært på dette området?
- Er det markedene mer effektive på enkelte typer eiendom? Kan du utdype?
- Hva er din mening om bruken av virkelig verdi på investeringseiendommer hvor markedet ikke er like effektivt?
- Har lokasjonen til investeringseiendommen en påvirkning på påliteligheten/hvor effektivt markedet er, i så fall hvilken påvirkning har det?

Hvor og hva slags informasjon om investeringseiendommer er ønskelig å ha i regnskapet fra deres perspektiv?

Bør Regnskapsloven, etter din mening, tillate bruk av virkelig verdi på investeringseiendom?

Vedlegg 4 – Samtykkeskjema

Vil du delta i forskningsprosjektet knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å redegjøre for hvorvidt regnskapslovens §5-8 bør utvides til å inkludere investeringseiendom. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Formålet med prosjektet er å undersøke om regnskapsloven bør tillate virkelig verdi av investeringseiendom. Masteroppgaven tar utgangspunkt i långivere som regnskapets primærbrukere og ønsker å kartlegge hvorvidt bruk av virkelig verdi av investeringseiendom gir økt informasjon til brukerne sammenlignet med dagens regelverk.

Informasjonen innhentes til bruk i masteroppgaven i regnskap og revisjon våren 2023, og skal ikke brukes til andre formål.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Silje Solheim og Therese Frøitland er ansvarlige på prosjektet som gjennomføres på Handelshøyskolen ved Universitetet i Agder. Terje Heskestad er vår veileder.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Da vi ønsker å få dypere innsikt og kunnskap på emnet, og dermed vil din erfaring og kunnskap tilknyttet temaet styrke vår forskning. Oppgaven tar utgangspunkt i banker som primærbrukere av regnskapet og det er dermed hensiktsmessig å belyse problemstillingen din synsvinkel.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse i prosjektet innebærer et intervju med intervjuguide på ca. 1 time. Deltaker vil få tilsendt guiden i forkant slik at vedkommende har mulighet til å forberede seg. Ved behov vil det være mulig for respondenten å utdype informasjonen og snakke utenfor de stilte spørsmålene. Videre vil deltaker selv kunne velge å gjennomføre intervjuet personlig eller digitalt.

Opplysningene som innhentes fra intervjuene, vil bli anonymisert i oppgaven. Det vil kun opplyses om er størrelse på banken vedkommende jobber i. Det vil bli tatt lydopptak og notater fra intervju vil kun bli benyttet til oppgaven og vil bli slettet i ettertid. Lydopptaket vil bli transkribert og deretter slettet.

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 skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Forfatterne av masteroppgaven er de eneste som vil ha tilgang til lydfilene og personopplysninger fra intervju. Lydfilene lagres lokalt og vil bli behandlet konfidensielt. I ettertid av intervjuet blir lydfilene transkribert til skriftlig form og navn og personopplysninger erstattes med tall slik at personen ikke kan identifiseres. Ved avslutning av prosjektet slettes lydfilene og notater fra intervju.

Sensor og veileder til masteroppgaven vil ikke ha tilgang på personopplysninger, og det vil ikke være mulig å identifisere deltakerne i den ferdige oppgaven. Da alle deltakerne er bankansatte, vil arbeidsstedet anonymiseres og omtales basert på størrelse på banken: Bedriftsrådgiver L (liten bank) og Bedriftsrådgiver S (stor bank).

Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet vil etter planen avsluttes 01.06.2023. Personopplysningene vil bli slettet ved prosjektets avslutning.

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 Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Dine rettigheter

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

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

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

- Silje Solheim (silje.solheim123@gmail.com – 95000844)
- Therese Frøitland (theresefroitland@gmail.com – 91842890)
- Eventuelt vår veileder Terje Heskestad (Terje.Heskestad@uia.no - 414 36 110)
- Vårt personvernombud: Trond Hauso (Personvernombud@uia.no)

Hvis du har spørsmål knyttet til vurderingen som er gjort av personverntjenestene fra Sikt, kan du ta kontakt via:

- Epost: personverntjenester@sikt.no eller telefon: 73 98 40 40.

Med vennlig hilsen

Prosjektansvarlig: Silje Solheim og Therese Frøitland

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet Masteroppgave om virkelig verdi av investeringseiendom, 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)

Vedlegg 5 – Meldeskjema for behandling av personopplysninger

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

24.05.2023, 09:45



[Meldeskjema](#) / [Bør regnskapsloven §5-8 også inkludere investeringseiendommer?](#) / Vurdering

Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer
230637

Vurderingstype
Automatisk

Dato
06.04.2023

Prosjekttittel

Bør regnskapsloven §5-8 også inkludere investeringseiendommer?

Behandlingsansvarlig institusjon

Universitetet i Agder / Handelshøyskolen ved UiA / Institutt for økonomi

Prosjektansvarlig

Terjer Heskestad

Student

Therese Frøitland

Prosjektperiode

15.02.2023 - 01.06.2023

Kategorier personopplysninger

Alminnelige

Lovlig grunnlag

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 01.06.2023.

[Meldeskjema](#)

Grunnlag for automatisk vurdering

Meldeskjemaet har fått en automatisk vurdering. Det vil si at vurderingen er foretatt maskinelt, basert på informasjonen som er fylt inn i meldeskjemaet. Kun behandling av personopplysninger med lav personvernulempe og risiko får automatisk vurdering. Sentrale kriterier er:

- De registrerte er over 15 år
- Behandlingen omfatter ikke særlige kategorier personopplysninger;
 - Rasemessig eller etnisk opprinnelse
 - Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning
 - Fagforeningsmedlemskap
 - Genetiske data
 - Biometriske data for å entydig identifisere et individ
 - Helseopplysninger
 - Seksuelle forhold eller seksuell orientering
- Behandlingen omfatter ikke opplysninger om straffedommer og lovovertrедelser
- Personopplysningene skal ikke behandles utenfor EU/EØS-området, og ingen som befinner seg utenfor EU/EØS skal ha tilgang til personopplysningene
- De registrerte mottar informasjon på forhånd om behandlingen av personopplysningene.

Informasjon til de registrerte (utvalgene) om behandlingen må inneholde

<https://meldeskjema.sikt.no/640ae239-aece-4fe4-bfcc-91b997e307ba/vurdering>

Side 1 av 2

- Den behandlingsansvarliges identitet og kontaktopplysninger
- Kontaktopplysninger til personvernombudet (hvis relevant)
- Formålet med behandlingen av personopplysningene
- Det vitenskapelige formålet (formålet med studien)
- Det lovlige grunnlaget for behandlingen av personopplysningene
- Hvilke personopplysninger som vil bli behandlet, og hvordan de samles inn, eller hvor de hentes fra
- Hvem som vil få tilgang til personopplysningene (kategorier mottakere)
- Hvor lenge personopplysningene vil bli behandlet
- Retten til å trekke samtykket tilbake og øvrige rettigheter

Vi anbefaler å bruke vår [mal til informasjonsskriv](#).

Informasjonssikkerhet

Du må behandle personopplysningene i tråd med retningslinjene for informasjonssikkerhet og lagringsguider ved behandlingsansvarlig institusjon. Institusjonen er ansvarlig for at vilkårene for personvernforordningen artikkel 5.1. d) riktighet, 5. 1. f) integritet og konfidensialitet, og 32 sikkerhet er oppfylt.