

UPPSALA UNIVERSITET
Företagsekonomiska Institutionen

IAS 40 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Utformningen av redovisningen till verkligt värde

Företagsekonomi C, VT 2006

Kandidatuppsats, 10 p

Författare: Johan Adalberth

Mikael Nilsson

Handledare: Roger Johansson

Datum för ventilering: 2006-06-02

SAMMANDRAG

Våren 2006 kommer företag som är noterade på en reglerad marknad att släppa sina första årsredovisningar upprättade i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna IFRS/IAS. I Sverige finns tretton fastighetsbolag som är skyldiga att tillämpa dessa redovisningsstandarder. Syftet med uppsatsen är att beskriva hur dessa fastighetsbolag har valt att utforma redovisningen av sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vi skall beskriva hur fastighetsbolagen har valt att utforma resultaträkningen och hur man har valt att beräkna och presentera värdeförändringarna hos förvaltningsfastigheterna. Vi skall samtidigt undersöka om det finns en enhetlighet i bolagens begreppsanvändning och vilka tendenser som finns i utvecklingen av framtida praxis inom området.

I resultaträkningen tycks praxis utvecklas mot att värdeförändringarna redovisas som en del av rörelseresultatet och att realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas som separata poster. När det gäller beräkningen och presentationen av värdeförändringar är en central fråga om de realiserade värdeförändringarna skall tas med i själva beräkningsuppställningen över fastighetsbeståndets värdeförändringar. Här är det dock svårt att se utvecklingen av praxis. En annan central fråga är oklarheterna kring redovisade investeringar. En bra lösning är att redovisa separata kolumner för sålda och helårsägda fastigheter. Man kan också konstatera att praxis tycks gå mot årsvis värdering av fastigheterna. En nackdel med kvartalsvis värdering är missvisande resultaträkningar.

Begreppsanvändningen kring beräkningen och presentationen av värdeförändringar upplever vi som mer enhetlig än begreppsanvändningen i resultaträkningarna. De benämningar som används för de realiserade värdeförändringarna i resultaträkningarna kan lätt blandas ihop med realisationsresultatet av sålda fastigheter, vilket är ett begrepp som inte skall användas vid redovisning till verkligt värde.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANDRAG	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	3
1. INLEDNING	4
1.1 BAKGRUND	4
1.2 PROBLEMFÖRMULERING	6
1.3 SYFTE.....	6
1.4 AVGRÄNSNINGAR	7
2. TEORI OCH MODELL	8
2.1 IAS 40 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER.....	8
2.2 RESULTATRÄKNINGENS DELRESULTAT	8
2.3 BERÄKNING OCH PRESENTATION AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR.....	9
2.3.1 Realiserade och orealiserade värdeförändringar.....	10
2.3.2 Beräkningsuppställning över värdeförändringar.....	10
2.4 KATEGORISERINGSMODELL	12
2.4.1 Resultaträkningens utformning	12
2.4.2 Beräkning och presentation av värdeförändringar.....	14
3. METOD	17
3.1 VAL AV FASTIGHETSBOLAG	17
3.2 DATAINSAMLING	17
3.3 LITTERATURSTUDIER	17
3.4 OPERATIONALISERING	18
3.5 KÄLLKRITIK.....	19
4. EMPIRI	20
4.1 RESULTATRÄKNINGENS UTFORMNING.....	20
4.1.1 Separatkategorin: Separata poster och del av rörelseresultatet	20
4.1.2 Samkategorin: Sammanslagen post och del av rörelseresultatet.....	20
4.1.3 Övrigkategorin: Övriga utformningar	21
4.2 BERÄKNING OCH PRESENTATION AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR.....	22
4.2.1 Grundkategorin: Grundupplägg utan realiserade värdeförändringar.....	22
4.2.2 Realkategorin: Grundupplägg med realiserade värdeförändringar	23
4.2.3 Detaljkategorin: Komplexa upplägg.....	24
5. ANALYS	27
5.1 RESULTATRÄKNINGENS UTFORMNING.....	27
5.2 BERÄKNING OCH PRESENTATION AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR.....	28
6. SLUTDISKUSSION	31
6.1 SLUTSATSER	31
6.2 FÖRSLAG TILL FORTSÄTTA STUDIER	32
KÄLLFÖRTECKNING	33

1. INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Den 1 januari 2005 trädde EU:s IAS-förordning i kraft. Förordningen innebär att företag som har aktier eller skuldebrev noterade på en reglerad marknad inom EU skall upprätta sin koncernredovisning i enlighet med de internationella redovisningsstandarderna IFRS/IAS¹. I Sverige räknas Aktietorget, Nordic Growth Market och Stockholmsbörsen som reglerade marknader. Företag som är noterade på en inofficiell lista, exempelvis Nya Marknaden eller Göteborgs OTC-lista, omfattas inte av IAS-förordningens krav.²

Syftet med IAS-förordningen är att den genom kraven på enhetliga redovisningsprinciper inom EU skall bidra till att skapa en ändamålsenlig, kostnadseffektiv och fungerande kapitalmarknad. Genom förordningen stärks den fria rörligheten för kapital på EU:s inre marknad, vilket skapar förutsättningar för företagen att konkurrera på lika villkor.³

Det är det fristående expertorganet International Accounting Standards Board (IASB) som är ansvarigt för innehållet i de internationella redovisningsstandarderna. IASB bildades 2001 och är lokaliserat i Storbritannien. Besluten inom IASB fattas av en styrelse som består av 14 ledamöter. Ledamöterna har en varierande bakgrund från den akademiska världen, företagsvärlden, revisionsbranschen och andra utländska normgivare.⁴

Den viktigaste förändringen med de internationella redovisningsstandarderna i Sverige är en förskjutning i synsätt från en tillbakablickande finansiell rapportering grundad på realisationsprincipen till en finansiell rapportering som i stor utsträckning grundas på värdering till verkligt värde. Istället för att visa effekterna av redan inträffade händelser så baseras redovisningen i stor utsträckning på prognoser om framtiden.⁵

En del av IFRS/IAS som möjliggör verkligt värde som värderingsgrund i redovisningen är IAS 40, som behandlar redovisningen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en

¹ International Financial Reporting Standards/International Accounting Standards.

² "IFRS för styrelseledamöter" (2005), s. 2.

³ "Internationell redovisning i svenska företag, Del 1" (2003), s. 13.

⁴ "IFRS för styrelseledamöter" (2005), s. 3.

⁵ Ibid., s. 4.

kombination av dessa ändamål. Innan IAS-förordningen trädde i kraft redovisade de svenska fastighetsbolagen sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Enligt IAS 40 finns nu möjligheten att välja mellan en redovisning till anskaffningsvärde och en redovisning till verkligt värde.⁶ I årsredovisningarna för 2005 har dock samtliga fastighetsbolag som är skyldiga att tillämpa IFRS/IAS valt att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Detta beror bland annat på att det är internationell praxis att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde och att utländska kreditgivare ofta kräver denna typ av redovisning⁷.

Redovisningen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde innebär stora förändringar för fastighetsbolagen. I slutet av varje redovisningsperiod skall förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppskattas och redovisas i balansräkningen. Alla värdeförändringar som uppkommit under perioden skall sedan redovisas direkt i resultaträkningen. Detta innebär att alla värdeförändringar blir resultatpåverkande, oavsett om de är realiserade eller inte.⁸

Det finns stora tveksamheter kring att ta in uppskattade fastighetsvärden i resultat- och balansräkningen. Det finns bland annat svårigheter med att fastställa förvaltningsfastigheternas verkliga värde på ett tillförlitligt sätt. Enligt IAS 40 erhåller man den bästa uppskattningen av en förvaltningsfastighets verkliga värde från aktuella priser på en aktiv marknad för likartade fastigheter. Det har dock visat sig att sådana förhållanden sällan föreligger och att man inom branschen i princip uteslutande använder sig av olika kassaflödesbaserade värderingsmodeller då man värderar fastigheterna. Denna modellbaserade värdering bygger på olika antaganden och personliga bedömningar och ger ofta osäkra värdeuppskattningar. Det är också lätt att ifrågasätta objektiviteten i de modellbaserade värderingarna.^{9 10}

⁶ Smith, Dag (2006), *Redovisningens språk*, s. 187 ff.

⁷ "BÖRSKRÖNIKAN: Skönsvärderingar styr" (2004).

⁸ Smith, Dag (2006), *Redovisningens språk*, s. 187 ff.

⁹ Ibid.

¹⁰ "BÖRSKRÖNIKAN: Skönsvärderingar styr" (2004).

1.2 PROBLEMFÖRMULERING

Det har debatterats mycket kring redovisningen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde och vad den inneburit för redovisningens kvalitet. Många kritiserar osäkerheten kring själva fastighetsvärderingen och det faktum att värderingen sällan är helt objektiv. Debatten har dock inte fokuserat så mycket på en annan viktig aspekt, nämligen hur redovisningen till verkligt värde bör utformas rent redovisningstekniskt. Samtidigt som IAS 40 innehåller omfattande krav på upplysningar om olika antaganden och förhållanden så ges företagen relativt stor frihet när det gäller redovisningens utformning¹¹. Eftersom reglerna är helt nya i Sverige finns det inte heller någon praxis inom området.

Våren 2006 kommer de fastighetsbolag som är skyldiga att tillämpa IFRS/IAS att släppa sina första årsredovisningar upprättade enligt de nya standarderna. Det kommer då att bli mycket intressant att se hur fastighetsbolagen har valt att utforma redovisningen av sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Hur har bolagen valt att utforma resultaträkningen? Hur har bolagen valt att beräkna och presentera värdeförändringarna hos förvaltningsfastigheterna? Finns det en enhetlighet i bolagens begreppsanvändning kring redovisningen av förvaltningsfastigheterna? Vilka tendenser finns i utvecklingen av framtida praxis inom området?

1.3 SYFTE

Vårt syfte är att beskriva hur de fastighetsbolag som är skyldiga att tillämpa IFRS/IAS har valt att utforma redovisningen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i årsredovisningarna för 2005. Vi skall beskriva hur fastighetsbolagen har valt att utforma resultaträkningen och hur man har valt att beräkna och presentera värdeförändringarna hos förvaltningsfastigheterna. Vi skall samtidigt undersöka om det finns en enhetlighet i bolagens begreppsanvändning och vilka tendenser som finns i utvecklingen av framtida praxis inom området.

¹¹ "IFRS för styrelseledamöter" (2005), s. 9.

1.4 AVGRÄNSNINGAR

Idag finns tretton mer eller mindre renodlade fastighetsbolag som är skyldiga att upprätta sina koncernredovisningar i enlighet med IFRS/IAS. Vi har valt att avgränsa vår undersökning till dessa bolag. Det skulle bli mindre överskådligt att blanda in fastighetsbolag som frivilligt kan tillämpa IFRS/IAS eftersom man då kommer att få ett urval av fastighetsbolag som inte tillämpar samma redovisningsstandarder.

Vårt syfte är att beskriva hur fastighetsbolagen har valt att utforma redovisningen av sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde i årsredovisningarna för 2005. Vi har däremot inte för avsikt att beskriva hur redovisningen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde har påverkat redovisningens kvalitet jämfört med den tidigare redovisningen till anskaffningsvärde. Vi har inte heller för avsikt att gå in närmare på hur bolagen värderar sina fastigheter. Vi kommer därför inte att redogöra för hur fastighetsbolagens olika värderingsmodeller fungerar. Huruvida fastighetsvärderingarna är objektiva och ger en bra kvalitet på redovisningen har vi inte heller för avsikt att utreda.

2. TEORI OCH MODELL

2.1 IAS 40 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Syftet med IAS 40 är att ange hur förvaltningsfastigheter skall behandlas i redovisningen samt vilka upplysningar som skall lämnas. I standarden definieras förvaltningsfastigheter som fastigheter (mark eller byggnad) som ägs eller innehas genom ett finansiellt leasingavtal i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa ändamål. Om fastigheten snarare innehas för produktion och tillhandahållande av varor eller tjänster, lagring eller för administrativa ändamål så skall fastigheten istället klassas som en rörelsefastighet och redovisas enligt IAS 16.¹²

Vid förvärvet skall en förvaltningsfastighet redovisas till anskaffningsvärde. Utgifter som uppkommer efter förvärvet skall öka det redovisade värdet på förvaltningsfastigheten om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna till följd av utgiften blir högre än vad som ursprungligen uppskattats vid förvärvet. I annat fall skall utgiften redovisas som en kostnad direkt i den period som den uppkommer.¹³

Företag har möjligheten att välja att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde eller till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Redovisningen till anskaffningsvärde sker enligt IAS 16. Om redovisning sker till verkligt värde så skall företagets samtliga förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. En vinst eller förlust som uppstått till följd av en förändring av det verkliga värdet skall redovisas i resultaträkningen den period som den uppstår.¹⁴

2.2 RESULTATRÄKNINGENS DELRESULTAT

Det har sedan länge varit praxis att ställa upp resultaträkningen så att tre olika delar kan urskiljas. Den första delen behandlar själva rörelsen, den andra delen behandlar företagets finansiella transaktioner, och den tredje delen innehåller extraordinära poster och skatt. Årsredovisningslagen ger företag möjlighet att använda två alternativa mallar för utformningen av den första delen av resultaträkningen. Den första mallen innebär att

¹² FAR (2005), *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*, s. 639 f.

¹³ "IAS/IFRS 2005 - en jämförelse mellan International Financial Reporting Standards och Redovisningsrådets rekommendationer" (2004), s. 71 f.

¹⁴ Ibid.

kostnaderna indelas efter kostnadsslag, exempelvis personalkostnader och avskrivningar. Den andra mallen innebär att kostnaderna indelas efter funktion, exempelvis administration och försäljning. Nedanstående teoretiska beskrivning av resultaträkningens delresultat är baserad på det funktionsindelade alternativet och har ett upplägg som kan relateras till alla fastighetsbolag i vår studie.¹⁵

Frågan om vilka delresultat som skall finnas i resultaträkningen har årsredovisningslagen överlämnat åt praxis. De uppställningsformer som presenteras i årsredovisningslagen innehåller bara ett enda delresultat, nämligen ”Bruttoresultat”. Vanligtvis så avslutas istället varje huvudgrupp av poster i resultaträkningen med ett delresultat.¹⁶

Den funktionsindelade resultaträkningen kan exempelvis inledas med delresultatet ”Bruttoresultat”, som i fastighetsbolagens fall utgörs av skillnaden mellan hyresintäkter och fastighetskostnader. Nästa delresultat är oftast ”Rörelseresultat”, där de övriga rörelserelaterade intäkterna och kostnaderna ingår, exempelvis försäljningskostnader och administrationskostnader. Efter att de rörelserelaterade intäkterna och kostnaderna redovisats så sammanfattas vanligen de finansiella transaktioner som har påverkat företagets resultat. Det kan exempelvis handla om intäkter från andelar i koncernföretag eller räntekostnader. Nästa delresultat brukar därför benämnas ”Resultat efter finansiella poster”. Om inga extraordinära poster eller bokslutsdispositioner tillkommer så kan delresultatet även benämnas ”Resultat före skatt”. Slutligen redovisas företagets skatteposter, varefter resultaträkningen fullbordas genom att ”Årets resultat” presenteras.¹⁷

2.3 BERÄKNING OCH PRESENTATION AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Redovisningen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde kan läggas upp på olika sätt. I boken *Redovisningens språk* presenterar Dag Smith en tänkbar utformning av redovisningen¹⁸ där han definierar ett antal centrala begrepp och ger exempel på beräkningsuppställningar över fastighetsbeståndets värdoförändringar. Nedan presenterar vi en egen utveckling av Smiths exempel.

¹⁵ Lönnqvist, Rune (2002), *Årsredovisning i aktiebolag och koncerner*, s. 49 ff.

¹⁶ *Ibid.*, s. 56

¹⁷ *Ibid.*, s. 56 f.

¹⁸ Smith, Dag (2006), *Redovisningens språk*, s. 189 ff.

2.3.1 Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Antag att ett fastighetsbolag uppvisar följande information angående sitt fastighetsbestånd och de inköp, försäljningar och värdeförändringar som inträffat under ett redovisningsår (Mkr):

Ingående verkligt värde		
För under året sålda fastigheter	50	
För under året osålda fastigheter	<u>480</u>	530
Inköp		40
Försäljning (försäljningslikvid)		53
Utgående verkligt värde		580

Utifrån exemplet kan vi definiera två begrepp som är centrala för redovisningen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Dessa begrepp är *realiserade* respektive *orealiserade* värdeförändringar.

Den realiserade värdeförändringen definieras som försäljningslikviden subtraherad med det verkliga värdet hos de sålda fastigheterna vid årets början. Utifrån siffrorna i exemplet skulle den realiserade värdeförändringen uppgå till $53 - 50 = 3$ Mkr.

Den orealiserade värdeförändringen definieras som fastighetsbeståndets utgående verkliga värde subtraherat med det ingående verkliga värdet hos de befintliga fastigheterna samt årets inköp. Utifrån siffrorna i exemplet skulle den orealiserade värdeförändringen uppgå till $580 - (480 + 40) = 60$ Mkr. Om det skett andra händelser under året som ökat fastighetsbeståndets värde så skall dessa också tas med i den summa som subtraheras från det utgående verkliga värdet. Det kan exempelvis handla om investeringar eller omklassificeringar av andra fastighetstyper till förvaltningsfastigheter.

För att undvika missförstånd bör man observera att årets realiserade värdeförändring normalt inte är detsamma som realisationsresultatet av sålda fastigheter. Realisationsresultatet används när förvaltningsfastigheter värderas till anskaffningsvärde och definieras som försäljningslikviden subtraherad med anskaffningsvärdet för de sålda fastigheterna.

2.3.2 Beräkningsuppställning över värdeförändringar

En periods värdeförändringar beräknas och presenteras vanligtvis genom en beräkningsuppställning där man summerar de poster som har påverkat fastighetsbeståndets

värde under året. Om man använder siffrorna från exemplet ovan så skulle en sådan beräkningsuppställning kunna se ut enligt följande:

Ingående verkligt värde	530
Inköp	+40
Försäljning (försäljningslikvid)	-53
Orealiserad värdeförändring	+60
Realiserad värdeförändring	<u>+3</u>
Utgående verkligt värde	580

Många fastighetsbolag väljer dock att utelämna de realiserade värdeförändringarna i uppställningen. En förändring som då uppstår är att posten "Försäljning" inte längre kan avse den erhållna försäljningslikviden. Posten måste då avse det ingående verkliga värdet hos de sålda fastigheterna:

Ingående verkligt värde	530
Inköp	+40
Försäljning (ingående verkligt värde)	-50
Orealiserad värdeförändring	<u>+60</u>
Utgående verkligt värde	580

Om man skulle redovisa försäljningen till erhållen försäljningslikvid så skulle den orealiserade värdeförändringen att bli för stor eftersom denna fastställs som en restpost sedan det utgående verkliga värdet fastställts genom en fastighetsvärdering.

Fastighetsbolag redovisar vanligtvis också investeringar i sina fastigheter (värdehöjande utgifter får aktiveras). Så länge de investeringar som redovisas i uppställningen avser de under året osålda fastigheterna så uppstår inga oväntade effekter. Om vi antar att de orealiserade värdeförändringarna är oförändrade så kommer den utgående balansen att öka med investeringarna. Posten "Försäljning" skall fortfarande avse det ingående verkliga värdet hos de sålda fastigheterna:

Ingående verkligt värde	530
Investeringar (osålda fastigheter)	+20
Inköp	+40
Försäljning (ingående verkligt värde)	-50
Orealiserad värdeförändring	<u>+60</u>
Utgående verkligt värde	600

Om man tar med de investeringar som gjorts i de fastigheter som senare sålts under året blir situationen något mer komplicerad. För att beräkningsuppställningen skall stämma måste posten "Försäljning" avse det ingående verkliga värdet hos de sålda fastigheterna plus de investeringar som gjorts under året i de sålda fastigheterna:

Ingående verkligt värde		530
Investeringar		
Varav osålda fastigheter	+20	
Varav sålda fastigheter	<u>+10</u>	+30
Inköp		+40
Försäljning (ingående verkligt värde + årets investeringar)		-60
Orealiserad värdeförändring		<u>+60</u>
Utgående verkligt värde		600

Om försäljningen redovisas till enbart det ingående verkliga värdet på 50 Mkr kommer den orealiserade värdeförändringen att fastställas till 50 Mkr givet ett oförändrat utgående verkligt värde. Detta innebär att den orealiserade värdeförändringen blir 10 Mkr för liten.

2.4 KATEGORISERINGSMODELL

Nedan presenteras den kategoriseringsmodell som vi har skapat för att kunna kategorisera fastighetsbolagen i empirin. Modellen är främst konstruerad för att ge en mer överskådlig empiri, men kommer även att användas i uppsatsens analys.

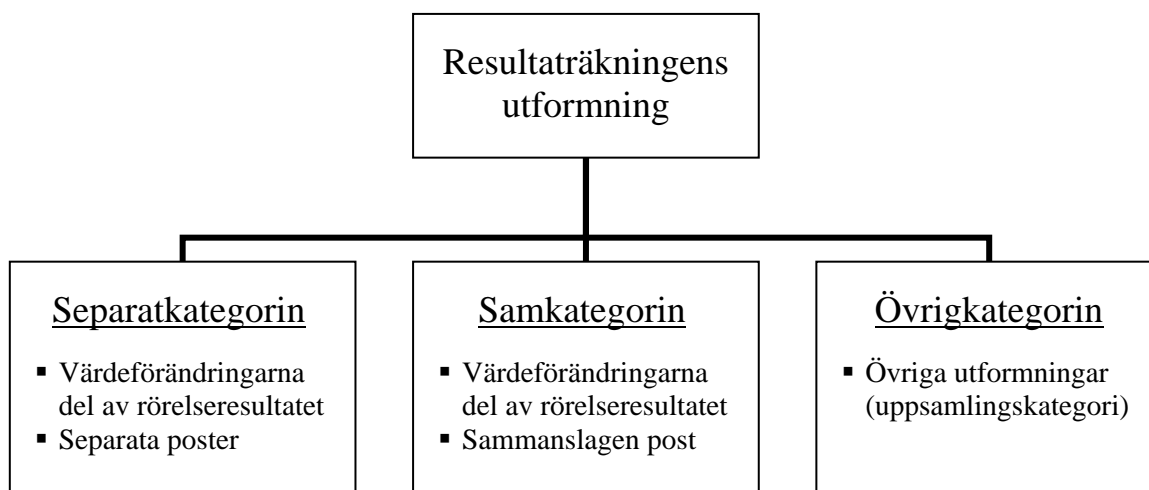
2.4.1 Resultaträkningens utformning

När det gäller resultaträkningens utformning har vi valt ut två punkter där fastighetsbolagens redovisning skiljer sig åt. Utifrån dessa punkter har vi delat in fastighetsbolagen i tre kategorier beroende på hur vi klassificerar fastighetsbolagens redovisning.

I den första punkten åtskiljs fastighetsbolag som har valt att redovisa värdeförändringarna som en del av resultaträkningens rörelseresultat och fastighetsbolag som har valt att redovisa värdeförändringarna som en annan del av resultaträkningen.

Genom den andra punkten görs en distinktion mellan fastighetsbolag som har valt att redovisa realiserade och orealiserade värdeförändringar som separata poster i resultaträkningen, och fastighetsbolag som har valt att redovisa alla värdeförändringar som en sammanslagen post

Våra tre kategorier har vi valt att kalla för *Separatkategorin*, *Samkategorin* och *Övrigkategorin*. Kategorierna illustreras i figur 1. I *Separatkategorin* har vi placerat de fastighetsbolag som har redovisat värdeförändringarna som en del av rörelseresultatet och som har valt att använda separata poster för realiserade och orealiserade värdeförändringar. I *Samkategorin* placerar vi de fastighetsbolag som redovisar värdeförändringarna som en del av rörelseresultatet, men som redovisar alla värdeförändringar som en sammanslagen post. I *Övrigkategorin* placeras slutligen de fastighetsbolag som inte redovisar värdeförändringarna som en del av rörelseresultatet, eller som på andra sätt avviker från de två övriga kategorierna. Kategorin fungerar därmed som en uppsamlingskategori.



Figur 1: Kategorisering kring resultaträkningens utformning.

2.4.2 Beräkning och presentation av värdeförändringar

När det gäller beräkningen och presentationen av fastighetsbeståndets värdeförändringar har vi valt ut tre punkter där fastighetsbolagens beräkningsuppställningar skiljer sig åt. Utifrån dessa punkter har vi delat in fastighetsbolagen i tre kategorier beroende på hur vi klassificerar fastighetsbolagens redovisning.

Genom den första punkten görs en åtskillnad mellan fastighetsbolag som håller isär och tydliggör de fastighetsaffärer som påverkat fastighetsbeståndets värde under året och de fastighetsbolag som inte gör det. Vissa fastighetsbolag använder en uppställning med separata kolumner för exempelvis under året sålda fastigheter, under året köpta fastigheter samt fastigheter som man ägt under hela året. Andra fastighetsbolag väljer inte detta upplägg, utan använder en enklare uppställning med endast en sammanslagen kolumn.

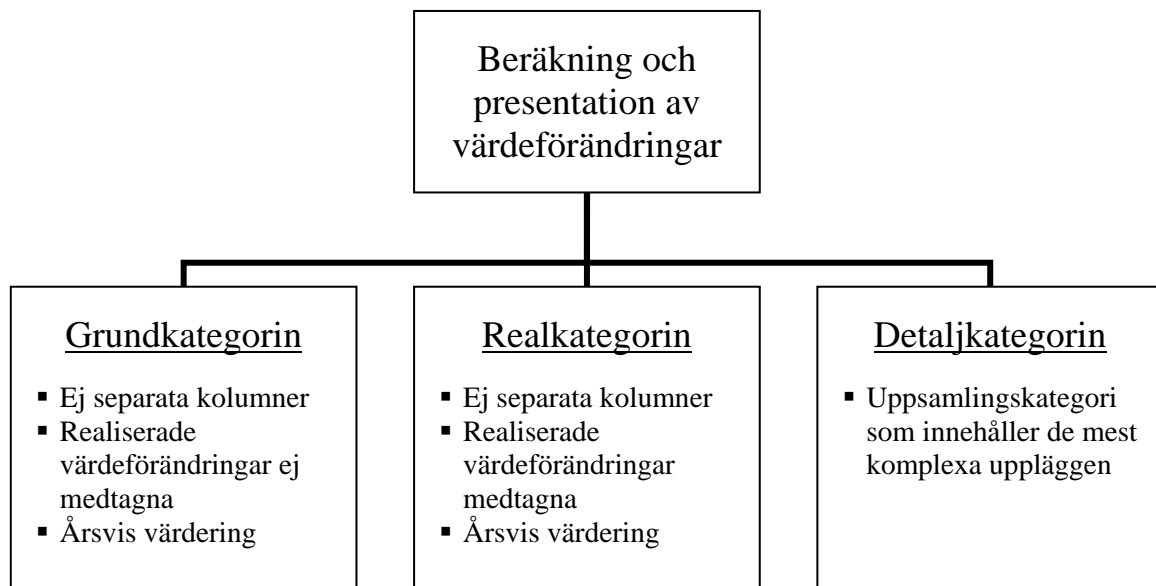
I den andra punkten görs en åtskillnad mellan fastighetsbolag som tar med de realiserade värdeförändringarna i beräkningsuppställningen över fastighetsbeståndets värdeförändringar och fastighetsbolag som presenterar realiserade värdeförändringar på annat sätt. Vissa fastighetsbolag väljer att ta med de realiserade värdeförändringarna i beräkningsuppställningen och redovisar då den försäljningslikvid man erhållit för de sålda fastigheterna. Andra fastighetsbolag väljer att presentera information om de realiserade värdeförändringarna på andra sätt, exempelvis i en separat not. Dessa bolag redovisar inte erhållen försäljningslikvid i beräkningsuppställningen, utan måste redovisa de sålda fastigheternas senast bokförda värde för att beräkningsuppställningen skall stämma.

Med den tredje punkten görs en distinktion mellan fastighetsbolag som fastställer fastighetsbeståndets verkliga värde årsvis och fastighetsbolag som fastställer det verkliga värdet kvartalsvis. Vissa fastighetsbolag fastställer fastighetsbeståndets verkliga värde årsvis och beräknar realiserade värdeförändringar utifrån de sålda fastigheternas verkliga värde vid årets början. Andra fastighetsbolag väljer att fastställa fastighetsbeståndets verkliga värde kvartalsvis och beräknar de realiserade värdeförändringarna utifrån dessa kvartalsvärderingar. Den realiserade värdeförändringen kommer då att utgöra skillnaden mellan erhållen försäljningslikvid och de sålda fastigheternas värde vid senaste kvartalsvärdering. En följd av detta är att man också blir tvungen att redovisa en orealiserad värdeförändring som avser de under året sålda fastigheterna.

Våra tre kategorier har vi valt att kalla för *Grundkategorin*, *Realkategorin* och *Detalj kategorin*. Kategorierna illustreras i figur 2. I *Grundkategorin* placerar vi de fastighetsbolag som valt den enklaste och mest ordinära beräkningsuppställningen över fastighetsbeståndets värdeförändringar. Här placeras bolag som inte håller isär årets fastighetsaffärer genom att redovisa separata kolumner för exempelvis sålda och köpta fastigheter. Bolagen har också valt att utelämna de realiserade värdeförändringarna i beräkningsuppställningen. Denna information presenteras på annat sätt. Bolagen tillämpar slutligen årsvis värdering av fastigheterna.

I *Realkategorin* placeras fastighetsbolag som ligger på en mellannivå när det gäller beräkningsuppställningens komplexitet. Precis som i *Grundkategorin* så håller bolagen inte isär årets fastighetsaffärer genom separata kolumner. Bolagen tillämpar också årsvis värdering av fastigheterna i redovisningen. Den stora skillnaden gentemot *Grundkategorin* är att bolagen redovisar de realiserade värdeförändringarna som en del av beräkningsuppställningen över fastighetsbeståndets värdeförändringar under året. En ytterligare skillnad som då uppstår är att bolagen i beräkningsuppställningen redovisar sålda fastigheter till erhållen försäljningslikvid istället för till senast bokförda värde.

Den sista kategorin kallar vi för *Detalj kategorin*. I denna kategori placerar vi de fastighetsbolag som har de utförligaste och mest komplexa beräkningsuppställningarna. Kategorin fungerar som en uppsamlingskategori över de upplägg som vi anser vara unika på ett eller annat sätt. I kategorin håller flera av bolagen isär årets fastighetsaffärer genom att använda olika kolumner för exempelvis köpta och sålda fastigheter. På samma sätt som i *Realkategorin* så redovisar flera av bolagen också de realiserade värdeförändringarna som en del av beräkningsuppställningen över fastighetsbeståndets värdeförändringar. Flera av bolagen tillämpar dessutom kvartalsvis värdering av fastighetsbeståndet. Konsekvensen av detta är att de realiserade värdeförändringarna blir mindre och att bolagen utöver de realiserade värdeförändringarna också redovisar en typ av orealiserade värdeförändringar som avser de sålda fastigheterna.



Figur 2: Kategorisering kring beräkningen och presentationen av värdeförändringar.

3. METOD

3.1 VAL AV FASTIGHETSBOLAG

I Sverige finns tretton mer eller mindre renodlade fastighetsbolag som är skyldiga att upprätta sin koncernredovisning i enlighet med IFRS/IAS. Detta har vi fastställt genom att studera fastighetsbolagens årsredovisningar och genom en förteckning¹⁹ publicerad av företaget Constellator Fastighetsanalys. De tretton fastighetsbolagen är *Balder*, *Brinova*, *Capona*, *Castellum*, *Fabege*, *Fastpartner*, *Heba*, *Hufvudstaden*, *Klövern*, *Kungsleden*, *Ljungberggruppen*, *Wallenstam* och *Wihlborgs*.

Vi ser de tretton fastighetsbolagen som en naturlig avgränsning av uppsatsen. Även om fler svenska fastighetsbolag har möjligheten att tillämpa IFRS/IAS så anser vi det vara mer intressant att studera de fastighetsbolag som är skyldiga att tillämpa IFRS/IAS eftersom enhetligheten kring dessa bolag är större. Det skulle bli mindre överskådligt att blanda in bolag som frivilligt kan tillämpa IFRS/IAS eftersom man då kommer att få ett urval av fastighetsbolag som inte tillämpar samma redovisningsstandarder.

3.2 DATAINSAMLING

All empirisk information är hämtad från de studerade fastighetsbolagens årsredovisningar. Vi har använt både tryckta och elektroniska versioner av årsredovisningarna. En fördel med de elektroniska versionerna är att datorns sökfunktioner kan användas.

Vi har i första hand studerat fastighetsbolagens resultaträkningar samt de noter som behandlar fastighetsbeståndens värdeförändringar. I de fall oklarheter har uppkommit har vi letat efter ytterligare information på andra håll i årsredovisningarna, exempelvis i förvaltningsberättelsen och i beskrivningen av redovisningsprinciper.

3.3 LITTERATURSTUDIER

Dag Smiths bok *Redovisningens språk* har använts för att beskriva och utveckla de teoretiska begreppen kring redovisningen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Rune Lönnqvists bok *Årsredovisning i aktiebolag och koncerner* har använts i utformningen av teorin kring resultaträkningens delresultat. Boken *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS*

¹⁹ "Fastighetsbolag på börsen" (2006).

2005, utgiven av FAR Förlag, har använts i utformningen av den teoretiska beskrivningen av IAS 40.

Två skrifter publicerade av Ernst & Young har använts som informationskällor angående införandet av IFRS/IAS och konsekvenserna av IAS 40. Information om IAS-förordningen har även hämtats från en av statens offentliga utredningar som vi hittade via regeringens hemsida.

Via databasen Affärsdata hittade vi artikeln *BÖRSKRÖNIKAN: Skönsvärderingar styr*, som behandlar redovisningen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Artikeln är skriven av Per Lindvall och är från början publicerad i Dagens Industri. Artikeln har ökat vår förståelse för områdets problematik och inspirerat oss i vårt ämnesval.

3.4 OPERATIONALISERING

Avståndet mellan våra teoretiska begrepp och de operationaliserade begreppen är relativt litet. Ämnesvalet med dess avgränsningar gör att syftet är väl definierat och har en klar innebörd redan från början. Vi tror inte att valet av modell eller vår operationalisering kommer att påverka arbetets slutsatser nämnvärt.

Med resultaträkningens utformning syftar vi på värdeförändringsposternas placering och de benämningar som används. I vår kategoriseringsmodell gör vi en operationalisering kring resultaträkningens utformning där vi redogör för de två punkter som vi har gjort kategoriseringen efter och hur våra tre kategorier är definierade. Kategorierna kallar vi för *Separatkategorin*, *Samkategorin* och *Övrigkategorin*.

Med beräkningen och presentationen av värdeförändringar syftar vi på utformningen av fastighetsbolagens beräkningsuppställningar över fastighetsbeståndets värdeförändringar. I kategoriseringsmodellen gör vi en operationalisering kring beräkningen och presentationen av värdeförändringar där vi redogör för de tre punkter som vi har gjort kategoriseringen efter och hur våra tre kategorier är definierade. Kategorierna kallar vi för *Grundkategorin*, *Realkategorin* och *Detalj-kategorin*.

3.5 KÄLLKRITIK

Informationen i årsredovisningarna är ofta omfattande och komplex. Därför ingår ett visst tolkningsmoment vid informationsinsamlingen. Eftersom fastighetsbolagen har stor frihet i utformningen av sina årsredovisningar går det inte att fånga upp alla detaljer och egenheter, utan informationen måste till viss del generaliseras och förenklas.

De böcker som vi har använt anser vi vara aktuella och tillförlitliga. Vi har själva använt böckerna som kursmaterial. Böckerna behandlar främst bestämmelser inom redovisningsområdet, och innehåller därför få personliga ståndpunkter. Jämfört med böckerna är artikeln från Dagens Industri mindre tillförlitlig. Artiklar innehåller ofta personliga ståndpunkter och är inte skrivna efter lika strikta ramar som facklitteratur.

Det elektroniska material som vi har använt är hämtat från hemsidor tillhörande Ernst & Young, regeringen samt företaget Constellator Fastighetsanalys. Informationen från Ernst & Young och regeringen känns tillförlitlig eftersom detta är väletablerade organisationer. Informationen från Constellator Fastighetsanalys känns mindre tillförlitlig eftersom företaget är relativt okänt. Vi har dock kompletterat informationen från Constellator med information från fastighetsbolagens årsredovisningar för att öka informationens tillförlitlighet.

4. EMPIRI

4.1 RESULTATRÄKNINGENS UTFORMNING

4.1.1 Separatkategorin: Separata poster och del av rörelseresultatet

I denna kategori har vi placerat sju av de tretton fastighetsbolagen. Dessa bolag har valt att redovisa värdeförändringarna hos förvaltningsfastigheterna som en del av resultaträkningens rörelseresultat. Bolagen redovisar sedan separata poster för realiserade och orealiserade värdeförändringar. Detta gör att man direkt i resultaträkningen kan se hur stor del av värdeförändringarna som är realiserade respektive orealiserade.

Fastighetsbolagen Heba, Ljungberggruppen och Wihlborgs har gjort ett otydligt namnval när det gäller posterna för realiserade respektive orealiserade värdeförändringar. Man kallar dessa för ”Resultat fastighetsförsäljning” respektive ”Värdeförändring förvaltningsfastigheter”. Det är endast utifrån information i noter som man kan dra slutsatsen att posten ”Resultat fastighetsförsäljning” avser de realiserade värdeförändringarna och att posten ”Värdeförändring förvaltningsfastigheter” avser de orealiserade värdeförändringarna.

Något som kan noteras är att vi har placerat Balder i denna kategori trots att de inte har sålt några fastigheter under 2005. Detta beror på att Balder uttryckligen anger att posten för värdeförändringarna avser just de orealiserade värdeförändringarna. Om Balder hade haft några realiserade värdeförändringar så skulle dessa förmodligen ha redovisats som en separat post.

4.1.2 Samkategorin: Sammanslagen post och del av rörelseresultatet

I denna kategori har tre av de tretton fastighetsbolagen placerats. Precis som i *Separatkategorin* så redovisas värdeförändringarna som en del av rörelseresultatet i resultaträkningen. Bolaget Fastpartner använder dock inte begreppet ”Rörelseresultat”, utan har valt att använda den alternativa benämningen ”Resultat före finansiella poster”. Till skillnad från *Separatkategorin* så redovisar bolagen värdeförändringarna hos förvaltningsfastigheterna som en sammanslagen post. Här blir det svårare att avgöra vad värdeförändringsposten innebär. Utifrån resultaträkningen går det inte att avgöra storleken på realiserade respektive orealiserade värdeförändringar.

När det gäller Fastpartner och Wallenstam kan man gå vidare till en not där bolagen specificerar realiserade och orealiserade värdeförändringar. Utifrån denna not kan man dra slutsatsen att den siffra som redovisas i bolagens resultaträkningar avser både de realiserade och de orealiserade värdeförändringarna.

I Caponas årsredovisning får man leta upp en siffra över de orealiserade värdeförändringarna och utifrån denna dra slutsatsen att de värdeförändringar som redovisas i resultaträkningen avser både de realiserade och de orealiserade värdeförändringarna. Ett värde på de realiserade värdeförändringarna anges inte alls i årsredovisningen. Detta värde får man själv beräkna.

4.1.3 Övrigkategorin: Övriga utformningar

I denna kategori återfinns vi de tre resterande fastighetsbolagen. Dessa bolag har valt mer eller mindre självständiga lösningar när det gäller resultaträkningens utformning.

Castellum redovisar delresultatet "Förvaltningsresultat", som innehåller alla resultaträkningsposter före skatt förutom värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat. Först därefter redovisar man värdeförändringarna som därmed blir en del av delresultatet "Resultat före skatt". När det gäller värdeförändringsposten så redovisar Castellum realiserade och orealiserade värdeförändringar som separata poster.

Hufvudstaden redovisar värdeförändringarna som en del av rörelseresultatet. Man har dock valt att även redovisa ett rörelseresultat före värdeförändringar. Detta gör att man enklare kan särskilja värdeförändringarna från den övriga kärnverksamheten. Värdeförändringarna redovisas som en sammanslagen post. Man får använda sig av notinformation om man vill veta hur stor del av värdeförändringarna som är realiserade respektive orealiserade.

Kungsleden redovisar realiserade och orealiserade värdeförändringar under olika delresultat i resultaträkningen. De realiserade värdeförändringarna redovisas som en del av rörelseresultatet under posten "Handelsnetto". Denna post verkar inte vara förenlig med redovisning till verkligt värde. Kungsleden beräknar posten genom att man utgår från försäljningsintäkterna för de sålda fastigheterna och sedan subtraherar de sålda fastigheternas anskaffningsvärde och årets värdeförändringar på de sålda fastigheterna. Posten "Handelsnetto" borde bytas ut mot de realiserade värdeförändringarna beräknade som differensen mellan försäljningsintäkterna för de sålda fastigheterna och de sålda fastigheternas

bokförda värde vid årets ingång. De orealiserade värdeförändringarna redovisar Kungsleden längre ned i resultaträkningen som en del av ”Resultat före skatt”.

4.2 BERÄKNING OCH PRESENTATION AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

4.2.1 Grundkategorin: Grundupplägg utan realiserade värdeförändringar

I denna kategori har vi placerat sju av de tretton fastighetsbolagen. Bolagen inleder sin beräkningsuppställning över fastighetsbeståndets värdeförändringar genom att redovisa fastighetsbeståndets ingående verkliga värde. Man redovisar sedan de olika poster som ökat respektive minskat fastighetsbeståndets värde under året. Gemensamt för bolagen är att man inte håller isär köpta, sålda och helårsägda fastigheter med hjälp av olika kolumner, utan väljer att redovisa hela beräkningsuppställningen som en sammanfattande kolumn.

De poster som ökar fastighetsbeståndets värde är främst förvärv av nya fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter och olika typer av omklassificeringar, exempelvis omklassificering av rörelsefastigheter till förvaltningsfastigheter.

När det gäller investeringar finns vissa skillnader i tillvägagångssätt. Fastighetsbolagen Balder, Castellum och Fastpartner är noga med att specificera att de investeringar som redovisats i beräkningsuppställningen avser investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet. Man har därmed valt att utelämna de eventuella investeringar som gjorts i de fastigheter som man senare sålt under året.

De övriga fastighetsbolagen i kategorin tydliggör inte vad investeringsposten avser. Det går därmed inte att avgöra om posten avser investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet, eller om posten även innehåller investeringar i fastigheter som senare avyttrats under året. Något som också kan noteras kring investeringsposten är att vissa av bolagen använder alternativa benämningar, exempelvis ”byggnationer” eller ”förbättringsutgifter”.

När det gäller de poster som påverkar fastighetsbeståndets värde negativt så handlar det främst om de försäljningar som gjorts under året. Försäljningsposten redovisas med negativt tecken eftersom den innebär en minskning av fastighetsbeståndets verkliga värde. Eftersom inget av bolagen har valt att ta med de realiserade värdeförändringarna i sina

beräkningsuppställningar så redovisar de fastighetsförsäljningarna till de sålda fastigheternas bokförda värde vid årets början, och inte den erhållna försäljningslikviden.

Det uppstår viss osäkerhet kring den redovisade försäljningsposten hos de fastighetsbolag som var otydliga i specificeringen av sin investeringspost. Om investeringsposten innehåller investeringar i fastigheter som sålts under året kan försäljningsposten inte enbart avse de sålda fastigheternas bokförda värde vid årets början. Posten måste då även innehålla de investeringar som gjorts i de sålda fastigheterna under året.

4.2.2 Realkategorin: Grundupplägg med realiserade värdeförändringar

I denna kategori återfinns vi tre av de tretton fastighetsbolagen. Den stora skillnaden gentemot *Grundkategorin* är att bolagen har valt att ta med de realiserade värdeförändringarna i beräkningsuppställningen över fastighetsbeståndets värdeförändringar. Detta innebär att den redovisade försäljningsposten inte kan avse de sålda fastigheternas senast bokförda värde. Försäljningsposten måste istället avse den erhållna försäljningslikviden för de sålda fastigheterna.

När man väljer att ta med de realiserade värdeförändringarna i beräkningsuppställningen har det betydelse om fastigheternas värde fastställs årsvis eller kvartalsvis. Detta beror på att den realiserade värdeförändringen beräknas som skillnaden mellan den erhållna försäljningslikviden och de sålda fastigheternas senast bokförda värde. Man kommer därmed att få olika värden på de realiserade värdeförändringarna beroende på om fastigheternas redovisade värde fastställs årsvis eller kvartalsvis. Gemensamt för alla bolag i denna kategori är att de har valt att fastställa det verkliga värdet i redovisningen årsvis. De realiserade värdeförändringarna avser därmed skillnaden mellan erhållen försäljningslikvid och de sålda fastigheternas redovisade värde vid årets början.

När det gäller investeringarna i fastighetsbeståndet så anger Wihlborgs att investeringarna avser just det befintliga fastighetsbeståndet. Klöver och Kungsleden anger däremot inte om investeringsposten avser befintliga fastigheter, eller om den även inkluderar fastigheter som sålts under året. Om investeringar gjorts i fastigheter som senare sålts under året så kommer den realiserade värdeförändringen att bli mindre eftersom denna beräknas som skillnaden mellan erhållen försäljningslikvid och de sålda fastigheternas bokförda värde (inklusive eventuella investeringar under året).

Wihlborgs och Kungsleden redovisar inte de sålda fastigheterna till erhållen försäljningslikvid trots att de har tagit med poster motsvarande realiserade värdeförändringar. Båda dessa bolag har valt komplicerade upplägg som till viss del tycks vara felaktiga.

Kungsleden har valt ett upplägg som inte tycks vara förenligt med redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Beräkningsuppställningens försäljningspost redovisas till 2599,2 Mkr. Posten kallas för ”Anskaffningsvärden sålda fastigheter”. Posten består av de sålda fastigheternas anskaffningsvärde som var 2513,9 Mkr och årets realiserade värdeförändring på 85,3 Mkr. Här borde man ha redovisat den försäljningslikvid man erhöll för de sålda fastigheterna som var 2917,2 Mkr. Den redovisade försäljningsposten är alltså $2917,2 - 2599,2 = 318$ Mkr för liten. Dessa 318 Mkr borde ha lagts till fastighetsbeståndets verkliga värde vid årets början och sedan ingått i försäljningsposten.

Wihlborgs har valt en uppställning där man skiljer på anskaffningsvärden och värdeförändringar. Först redovisas hur förvärv, försäljningar och investeringar har påverkat fastighetsbeståndets anskaffningsvärde. Man justerar sedan anskaffningsvärdet med en ackumulerad värdeförändringspost som består av både årets och tidigare års värdeförändringar. Trots att man valt att inkludera de realiserade värdeförändringarna i den ackumulerade värdeförändringsposten så går det inte att återfinna den erhållna försäljningslikviden för de sålda fastigheterna i beräkningsuppställningen. De sålda fastigheternas anskaffningsvärde justerat för tidigare års värdeförändringar motsvarar snarare de sålda fastigheternas ingående verkliga värde.

4.2.3 Detaljkategorin: Komplexa upplägg

I denna kategori har vi placerat de fastighetsbolag som har de utförligaste och mest komplexa beräkningsuppställningarna över fastighetsbeståndets värdeförändringar. Kategorin innehåller de tre resterande fastighetsbolagen.

Brinova har en beräkningsuppställning där man har olika kolumner för under året köpta fastigheter, under året sålda fastigheter, fastigheter ägda under hela året, samt en totalsummering. Man fastställer inte fastigheternas redovisade värde årsvis, utan gör detta i samband med kvartalsrapporteringen. Man har även valt att ta med de realiserade värdeförändringarna i sin beräkningsuppställning.

I kolumnen för de under året köpta fastigheterna redovisas först ett anskaffningsvärde. Man redovisar sedan de investeringar som man har hunnit göra i dessa fastigheter fram till årsskiftet. Slutligen redovisas den orealiserade värdeförändringen från inköp fram till årsskiftet. I kolumnen för de under året sålda fastigheterna redovisas först ett ingående verkligt värde. Sedan redovisas de investeringar som man har hunnit göra i fastigheterna från årsskiftet fram till försäljning. Eftersom man tillämpar kvartalsvis värdering så redovisar man också de orealiserade värdeförändringar som hunnit uppstå från årsskiftet och fram till senaste kvartalsvärdering före försäljning. Man redovisar slutligen försäljningsintäkten och kan då räkna fram den realiserade värdeförändringen som skillnaden mellan försäljningspris och det verkliga värdet vid senaste kvartalsvärdering.

Fabege har till skillnad från Brinova inte några separata kolumner för sålda, köpta och helårsägda fastigheter. Detta gör att vissa oklarheter uppstår kring den redovisade investeringsposten. Om investeringsposten avser kvarvarande fastigheter, eller även fastigheter som sålts under året, framgår inte. Däremot har Fabege likt Brinova en princip där fastigheternas värde fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal två, tre eller fyra så uppstår både en realiserad och en orealiserad värdeförändring. Den realiserade värdeförändringen baseras på försäljningspriset i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Fabege redovisar de orealiserade värdeförändringarna på två separata rader. Man har en rad för värdeförändringar hos det befintliga fastighetsbeståndet, och en rad för värdeförändringar hos fastigheter som senare sålts under året. De realiserade värdeförändringarna finns inte med i själva beräkningsuppställningen. Uppställningens försäljningspost avser därmed det bokförda värdet hos de sålda fastigheterna vid senaste kvartalsvärdering. Något som kan noteras är att Fabege utöver den ordinarie beräkningsuppställningen också har valt att presentera en alternativ uppställning där man tillämpar årsvis istället för kvartalsvis värdering. I denna uppställning redovisas inte några orealiserade värdeförändringar avseende under året sålda fastigheter. Samtidigt avser försäljningsposten de sålda fastigheternas bokförda värde vid årets början.

Utöver själva beräkningsuppställningen har Fabege en not där man gör en detaljerad uppställning över årets värdeförändringar. I noten ställer man upp de realiserade

värdeförändringarna som försäljningsintäkter minus bokfört värde och omkostnader. Även till denna not har man en alternativ uppställning där man använder sig av årsvis istället för kvartalsvis värdering.

Hufvudstaden har valt att använda separata kolumner för sålda respektive helårsägda fastigheter. Upplägget liknar därmed till viss del Brinovas upplägg. När det gäller de sålda fastigheterna redovisar man först det ingående verkliga värdet. Man redovisar sedan de investeringar som gjorts i de sålda fastigheterna. Dessa investeringar särskiljs därmed från de investeringar som gjorts i de fastigheter som man har kvar vid årets slut. Därefter redovisas försäljningsintäkterna för de sålda fastigheterna, varefter man räknar fram den realiserade värdeförändringen. Eftersom man fastställer fastigheternas redovisade värde årsvis så uppkommer inga orealiserade värdeförändringar avseende de fastigheter som senare sålts under året.

5. ANALYS

5.1 RESULTATRÄKNINGENS UTFORMNING

Majoriteten av fastighetsbolagen har valt att redovisa värdeförändringarna hos förvaltningsfastigheterna som en del av resultaträkningens rörelseresultat. I både *Separatkategorin* och *Samkategorin* använder sig bolagen av detta upplägg. Det är endast ett fåtal bolag i *Övrigkategorin* som har valt andra lösningar.

I *Övrigkategorin* har Castellum och Hufvudstaden ett tydligt upplägg där man särskiljer värdeförändringarna från resultaträkningens övriga poster. Castellum redovisar delresultatet ”Förvaltningsresultat”, som innehåller alla resultatpåverkande poster före skatt, förutom värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat. Därefter redovisas alla värdeförändringar för perioden. Upplägget gör det enklare att få en uppfattning om hur verksamheten har utvecklats om man bortser från värdeförändringarna.

Hufvudstaden särskiljer värdeförändringarna från resultaträkningens övriga poster genom att redovisa ett rörelseresultat före värdeförändringar och ett rörelseresultat där värdeförändringarna är inkluderade. Fördelen jämfört med Castellums uppställning är att rörelseresultatet före värdeförändringar inte innehåller några finansiella poster. Eftersom de finansiella posterna inte hör till kärnverksamheten får man i Hufvudstadens fall en bra uppfattning om hur själva fastighetsrörelsen har utvecklats om man bortser från värdeförändringar.

När det gäller värdeförändringsposten så har en majoritet av bolagen valt att redovisa separata poster för realiserade respektive orealiserade värdeförändringar. I *Separatkategorin* använder bolagen sig av detta upplägg. Upplägget återfinns även i *Övrigkategorin*. Att dela upp värdeförändringsposten känns fördelaktigt eftersom resultaträkningens informationsinnehåll ökar. Om separata poster saknas måste man leta i exempelvis noter om man vill ha information om hur stora de realiserade respektive de orealiserade värdeförändringarna är.

Tendensen i utvecklingen av framtida praxis tycks alltså vara att värdeförändringarna redovisas som en del av rörelseresultatet och att realiserade respektive orealiserade värdeförändringar redovisas som separata poster. Vi tycker dock att det vore bra om man likt

Hufvudstaden redovisade ett rörelseresultat före värdeförändringar. Framst bör de orealiserade värdeförändringarna på något sätt särskiljas från fastighetsverksamheten eftersom dessa inte återspeglar hur själva fastighetsverksamheten har utvecklats, utan snarare är ett resultat av en fluktuerande fastighetsmarknad.

Begrepps användningen kring realiserade och orealiserade värdeförändringar upplever vi som oenhetlig. Det är därmed svårt att uttala sig om utvecklingen av framtida praxis. De realiserade värdeförändringarna benämns av flera fastighetsbolag som "Resultat fastighetsförsäljning" eller liknande. Denna benämning tycker vi är sämre eftersom den lätt blandas ihop med realisationsresultatet av sålda fastigheter, som utgörs av skillnaden mellan erhållen försäljningslikvid och de sålda fastigheternas anskaffningsvärde. Realisationsresultat enligt denna definition existerar inte vid redovisning till verkligt värde, utan skall bara användas vid redovisning till anskaffningsvärde.

En annan oklarhet är att vissa bolag benämner de orealiserade värdeförändringarna som enbart "Värdeförändringar", samtidigt som andra bolag med detta begrepp avser både realiserade och orealiserade värdeförändringar sammanslagna som en post. Vi tycker att det mest logiska skulle vara om man med "Värdeförändringar" avsåg en sammanslagen post.

5.2 BERÄKNING OCH PRESENTATION AV VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

En huvudsaklig fråga när det gäller beräkningsuppställningen över fastighetsbeståndets värdeförändringar är om de realiserade värdeförändringarna skall tas med i själva uppställningen, eller om dessa skall presenteras i annan tilläggsinformation i redovisningen.

I *Grundkategorin* har bolagen valt att utelämna de realiserade värdeförändringarna från beräkningsuppställningen. Detta upplägg återfinns även till viss del i *Detalj kategorin*. En nackdel med detta upplägg är att man utelämnar information som ofta är intressant för läsaren av årsredovisningen. Det uppstår även oklarheter när man skall redovisa de sålda fastigheterna i beräkningsuppställningen. Eftersom man inte har med de realiserade värdeförändringarna skall de sålda fastigheterna redovisas till senast bokförda värde. Om man då har gjort investeringar i de sålda fastigheterna så bör dessa ingå i det bokförda värdet. I många fall är det dock svårt att avgöra om fastighetsbolagen har tagit hänsyn till detta.

Att ta med de realiserade värdeförändringarna i beräkningsuppställningen känns som den bästa lösningen ur informationssynpunkt. Detta upplägg finner vi i *Realkategorin* och till viss del i *Detalj kategorin*. Här redovisar bolagen årets försäljning till den erhållna försäljningslikviden, vilket ger klarhet kring den redovisade försäljningsposten. Problemet med investeringar i under året sålda fastigheter uppkommer istället då de realiserade värdeförändringarna skall redovisas. I de flesta årsredovisningarna går det inte att utläsa om de realiserade värdeförändringarna har blivit mindre på grund av att en del av de investeringar som redovisas i beräkningsuppställningen avser fastigheter som senare sålts under året.

Vi tycker att det bästa sättet att lösa problematiken kring investeringar som gjorts i fastigheter som senare sålts under året återfinns i *Detalj kategorin* där Brinova och Huvudstaden har valt att redovisa en separat kolumn för under året sålda fastigheter. Vi tycker i allmänhet att upplägget med separata kolumner kan rekommenderas. Här hålls realiserade och orealiserade värdeförändringar isär på ett tydligt sätt, och det råder aldrig några oklarheter kring investeringarna i fastigheterna. Eftersom det bara är två av fastighetsbolagen som tillämpar detta upplägg så verkar dock inte praxis utvecklas i denna riktning, även om detta vore önskvärt.

När det gäller de realiserade värdeförändringarna är det svårare att uttala sig om utvecklingen av framtida praxis. Medan drygt hälften av fastighetsbolagen har valt att utelämna dessa ur sina beräkningsuppställningar så är det samtidigt ett betydande antal av fastighetsbolagen som har valt att inkludera de realiserade värdeförändringarna.

I *Detalj kategorin* har Brinova och Fabega valt att fastställa fastigheternas verkliga värde kvartalsvis istället för årsvis. Utvecklingen av framtida praxis tycks alltså gå mot årsvis värdering. Konsekvensen av kvartalsvis värdering är att man utöver den realiserade värdeförändringen kommer att redovisa en orealiserad värdeförändring som avser de fastigheter som sålts under året. Att använda detta upplägg när man presenterar de realiserade värdeförändringarna i beräkningsuppställningen eller i annan tilläggsinformation tycker vi inte innebär några problem. Dock tycker vi att det är klart missvisande att ta med dessa kvartalsberäknade värdeförändringar i resultaträkningen. Resultaträkningen är en årssammanställning där man skall redovisa de händelser som inträffat under hela året. Sett ur ett årsperspektiv är alla värdeförändringar från årsskiftet och fram till försäljning en realiserad värdeförändring. De orealiserade värdeförändringarna i resultaträkningen bör endast avse de

fastigheter som man har kvar vid årets slut. Något som bör observeras är dock att de totala värdeförändringarna i resultaträkningen blir desamma i slutänden.

En lösning på problemet skulle kunna vara att likt Fabege presentera en alternativ beräkningsuppställning och specifikation av värdeförändringar där årsvis värdering har tillämpats. Uppställningarna fungerar dock bara som tilläggsinformation i Fabeges redovisning, och används alltså inte som grund för de realiserade och orealiserade värdeförändringar som presenteras i resultaträkningen.

Begrepps användningen kring beräkningen och presentationen av värdeförändringar känns mer enhetlig än begrepps användningen i resultaträkningarna. I resultaträkningarna kunde betydelsefulla skillnader upptäckas, exempelvis att flera bolag har valt att benämna de realiserade värdeförändringarna som "Resultat fastighetsförsäljning". Dessa missvisande benämningar återkommer inte på samma sätt i beräkningsuppställningarna. Där återfinns främst mindre betydelsefulla skillnader i begrepps användningen, exempelvis att investeringar benämns "byggnationer" eller "förbättringsutgifter".

De största problemen kring begrepps användningen i beräkningsuppställningarna finns hos Kungsleden och Wihlborgs, som har valt komplicerade upplägg som delvis tycks vara felaktiga. Båda bolagen blandar in anskaffningsvärden vid redovisningen av sålda fastigheter i beräkningsuppställningarna. Detta är inte lämpligt vid redovisning till verkligt värde. Kungsleden och Wihlborgs kommer förhoppningsvis att ändra sina redovisningsupplägg och sin begrepps användning till nästa år när de ser hur de andra fastighetsbolagen har gjort.

6. SLUTDISKUSSION

6.1 SLUTSATSER

Syftet med uppsatsen var att beskriva hur de fastighetsbolag som är skyldiga att tillämpa IFRS/IAS har valt att utforma redovisningen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i årsredovisningarna för 2005. Vi skulle beskriva hur fastighetsbolagen har valt att utforma resultaträkningen och hur man har valt att beräkna och presentera värdeförändringarna hos förvaltningsfastigheterna. Vi skulle samtidigt undersöka om det finns en enhetlighet i bolagens begreppsanvändning och vilka tendenser som finns i utvecklingen av framtida praxis inom området.

Angående resultaträkningens utformning så verkar tendensen i utvecklingen av praxis vara att man redovisar värdeförändringarna som en del av rörelseresultatet och att realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas som separata poster. Ett av fastighetsbolagen har valt att redovisa ett rörelseresultat både före och efter värdeförändringar. Detta känns fördelaktigt eftersom man då kan särskilja själva kärnverksamheten från värdeförändringarna.

Begreppsanvändningen i resultaträkningarna upplever vi som oenhetlig. De realiserade värdeförändringarna benämns av flera fastighetsbolag som "Resultat fastighetsförsäljning". Denna benämning är missvisande eftersom den lätt blandas ihop med realisationsresultatet av sålda fastigheter. Detta är ett begrepp som inte skall användas vid redovisning till verkligt värde. Vidare benämner vissa bolag de orealiserade värdeförändringarna som enbart "Värdeförändringar". Det mest logiska skulle vara om man med "Värdeförändringar" avsåg en sammanslagen post med både realiserade och orealiserade värdeförändringar.

När det gäller beräkningen och presentationen av värdeförändringar så är en central fråga om de realiserade värdeförändringarna skall tas med i själva beräkningsuppställningen. Drygt hälften av bolagen har valt att utelämna de realiserade värdeförändringarna. Det är därmed svårt att uttala sig om hur framtida praxis kommer att se ut. Att ta med de realiserade värdeförändringarna känns som den bästa lösningen ur informationssynpunkt.

Oavsett om de realiserade värdeförändringarna tas med i beräkningsuppställningen eller inte så uppstår vissa oklarheter kring de redovisade investeringarna. Det går sällan att avgöra om

de redovisade investeringarna avser enbart kvarvarande fastigheter, eller om investeringsposten även innefattar de investeringar som gjorts i de fastigheter som senare sålts under året. En bra lösning är att redovisa de under året sålda fastigheterna i en separat kolumn. Detta ger klarhet kring de redovisade investeringarna. Upplägget med separata kolumner kan definitivt rekommenderas, men används tyvärr bara av två fastighetsbolag.

Två av fastighetsbolagen fastställer fastigheternas verkliga värde kvartalsvis istället för årsvis. Utvecklingen av framtida praxis tycks därmed gå mot årsvis värdering. En klar nackdel med kvartalsvis värdering är att resultaträkningen blir missvisande eftersom det uppstår orealiserade värdeförändringar avseende sålda fastigheter. Resultaträkningen är en årssammanställning där alla värdeförändringar från årsskiftet fram till försäljningstidpunkt bör redovisas som en realiserad värdeförändring.

Begreppsanvändningen kring beräkningen och presentationen av värdeförändringar känns mer enhetlig än begreppsanvändningen i resultaträkningarna. De största problemen hittar vi hos företag som blandat in anskaffningsvärden då man redovisar sålda fastigheter. Detta är inte lämpligt vid redovisning till verkligt värde.

6.2 FÖRSLAG TILL FORTSATTA STUDIER

Det är svårt att uttala sig om praxis efter det första årets redovisning till verkligt värde. Vi tycker därför att det skulle vara intressant att göra om samma undersökning om några år och se hur praxis verkligen utvecklades. Det skulle vara intressant att undersöka om fastighetsbolagen kommer att åtgärda de otydligheter som vi hittade i redovisningarna, exempelvis begreppsanvändningen i resultaträkningen och oklarheterna kring investeringarna i beräkningsuppställningarna.

Det skulle även vara intressant att göra en undersökning bland onoterade fastighetsbolag som har möjligheten att tillämpa IFRS/IAS, men som inte är skyldiga att göra det. Har dessa bolag utnyttjat möjligheten att redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40, eller har man fortsatt att tillämpa svenska redovisningsstandarder? Hur motiverar bolagen sina val?

KÄLLFÖRTECKNING

LITTERATUR

FAR (2005), *Internationell redovisningsstandard i Sverige IFRS/IAS 2005*. Stockholm: FAR förlag.

Lönnqvist, Rune (2002), *Årsredovisning i aktiebolag och koncerner*. Lund: Studentlitteratur.

Smith, Dag (2006), *Redovisningens språk*. Lund: Studentlitteratur.

ELEKTRONISKA KÄLLOR

”BÖRSKRÖNIKAN: Skönsvärderingar styr” (2004-04-27). (Artikel från Dagens Industri). Tillgänglig online via universitetets nät: <www.ad.se/index.php?serv=nyhetsarkiv> Sök efter ”börskrönikan: skönsvärderingar” (2006-03-30).

”Fastighetsbolag på börsen” (2006). (Förteckning från Constellator Fastighetsanalys AB). Tillgänglig online: <www.constellator.se/dir/prop/stock_x.shtml> (2006-03-31).

”IAS/IFRS 2005 - en jämförelse mellan International Financial Reporting Standards och Redovisningsrådets rekommendationer” (2004). (Nätskrift från Ernst & Young). Tillgänglig online: <[www.ey.com/global/download.nsf/Sweden/IASboken2005/\\$file/IASBoken2005.pdf](http://www.ey.com/global/download.nsf/Sweden/IASboken2005/$file/IASBoken2005.pdf)> (2006-04-03).

”IFRS för styrelseledamöter” (2005). (Nätskrift från Ernst & Young). Tillgänglig online: <[www.ey.com/global/download.nsf/Sweden/IFRS_styrelseledamoter/\\$file/IFRS%20styrelseledamoter.pdf](http://www.ey.com/global/download.nsf/Sweden/IFRS_styrelseledamoter/$file/IFRS%20styrelseledamoter.pdf)> (2006-04-03).

”Internationell redovisning i svenska företag, Del 1” (2003). (Statens offentliga utredningar, SOU 2003:71). Tillgänglig online: <www.regeringen.se/content/1/c4/04/18/ebbd70de.pdf> (2006-04-05).

ÅRSREDOVISNINGAR

Brinova Fastigheter AB, 2005

Capona AB, 2005

Castellum AB, 2005

Fabege AB, 2005

Fastighets AB Balder, 2005

FastPartner AB, 2005

Heba Fastighets AB, 2005

Hufvudstaden AB, 2005

Klövern AB, 2005

Kungsleden AB, 2005

Lennart Wallenstam Byggnads AB, 2005

LjungbergGruppen AB, 2005

Wihlborgs Fastigheter AB, 2005