



Institutionen för ekonomi och IT
Avdelningen för företagsekonomi

Kandidatuppsats, 15 hp i företagsekonomi

Tillämpning av IFRS under högkonjunktur

- En undersökning av icke noterade K3-fastighetsbolag

**EXC504, Kandidatuppsats –
Redovisning
Vårterminen 2017**

Författare: Anders Dahnér

Handledare: Eva Johansson

Examinator: Stefan Hellman

Sammanfattning

Kurs: Kandidatuppsats i företagsekonomi, Institutionen för ekonomi och IT, Högskolan Väst, Externredovisning, Vårterminen 2015.

Författare: Anders Dahnér

Titel: Tillämpning av IFRS under högkonjunktur – En undersökning av icke noterade K3-fastighetsbolag.

Uppsatsens fokus var att undersöka i vilken utsträckning icke noterade K3-fastighetsbolag i Stockholm, Sverige frivilligt tillämpar verkligt värde genom användandet av *International Financial Reporting Standards*, IFRS som redovisningsstandard. Ämnet är aktuellt med tanke på de höga marknadsvärdena på fastighetsmarknaden i Sverige. Höga marknadsvärden kan vara ett incitament för fastighetsbolag att gå från den traditionella anskaffningsvärdeprincipen till att redovisa sina fastigheter enligt verkligt värde. Problematiken vid värdering enligt verkligt värde är svårigheten för långivare att bedöma kredit säkerheten på grund av komplexiteten bakom de högt värderade fastigheterna. Incitament som tidigare forskning belyst är att påverka och manipulera nyckeltal för att företaget ska se starkare ut. Företagen kan även vara intresserade att värdera fastigheter högt om de är nära att bryta mot lånevillkor. Studien har fokuserat på fastighetsbolag baserade inom Stockholms län, där företagen som blivit utvalda behövt uppfylla vissa kriterier för att vara av intresse för studien. Studiens resultat indikerar att majoriteten av fastighetsbolagen i Stockholm väljer att inte tillämpa verkligt värde när de redovisar sina fastigheter, därmed är det normativa på marknaden att redovisa fastigheter enligt anskaffningsvärdet. Studiens resultat är motstridigt mot tidigare forskning som framhäver att redovisning enligt verkligt värde används för att påverka företagets inkomster och resultat när det råder höga marknadspriser. Studien framhäver att det enbart är sex procent av företagen som redovisar enligt verkligt värde, de här företagen kännetecknas av låg skuldsättningsgrad samt stabil ekonomi. Studien påvisar även att 72,6 procent av företagen som inte redovisar till verkligt värde fortfarande presenterar det verkliga värdet på fastigheterna i sina årsredovisningar. Syftet med uppsatsen har varit att påvisa om fastighetsbolag använder sig av verkligt värde eller inte, samt identifiera gemensamma faktorer som utmärker dessa företag. Då studien genomförts med en kvantitativ undersökningsansats kunde inte alla incitament som tidigare forskning belyst undersökas. En helhetsgranskning hade krävt både en kvantitativ samt en kvalitativ undersökningsansats. Därmed är resultatet som presenteras i denna uppsats ämnat att svara på om företag redovisar enligt verkligt värde eller inte samt vad som utmärker företagen, inte att ge en fördjupad förståelse för varför de gör det.

Nyckelord: IAS 40, IFRS, Frivillig, incitament, K3-företag, Fastighetsbolag.

Abstract

Course: Bachelor thesis in Business Administration. Financial Accounting. Högskolan Väst, Spring 2017.

Author: Anders Dahnér

Title: Implementation of IFRS under market boom – a study of non-public K3-real estate companies.

The essence of this paper has been to investigate to what degree real estate companies based in Stockholm, Sweden voluntarily adopt fair value accounting, FVA by using *International Financial Reporting Standards*, IFRS as accounting principle. This subject is currently interesting because of the high market values on real estates in Sweden right now, never have the prices been as high on the market as the current ones. The high pricing on real estates may be an incentive for real estate companies to move from the traditional acquisition value to the adoption of FVA when presenting the value of their real estates in their annual reports. The problem of the FVA is the complexity behind the valuation which makes it harder for creditors to evaluate the assets of companies. Previous research has highlighted incentives for FVA such as, the effort to effect or manipulate financial ratios to make the company look stronger. And that companies can have an incentive to evaluate their properties high if they are close to break their bond covenants with the bank. This paper has focused on real estate companies in the Swedish capital city, Stockholm. Where the companies chosen to be included in the study have been required to fulfil some credentials to be of interest for the survey. The study clearly present that the majority of the real estate companies in Stockholm, Sweden does not use FVA in their financial statement when book keeping their properties. Therefore, the normative isomorphic pattern among the companies is to book keep properties according to acquisition value. What extinguish these companies are their low debt to ratio and high ability to pay. The findings are inconsistent with prior studies that have been conducted arguing that companies use FVA when accounting to engage in result increasing actions. In Stockholm on the other hand there are only six percent of the companies that are accounting according to FVA, but there is a total of 72,6 percent of the companies not using FVA as their book keeping principle that provides the fair value of their real estates in their annual reports. The core of the paper has been to establish whether the companies use FVA or not. The paper also present breakdowns of the incentives that prior studies have concluded has an influence on companies when choosing FVA as accounting principle. Because of the quantitative method used when conducting the study not all the incentives that prior research has provided where able to be analysed. To be able to conclude a full picture, the issue needs to be addressed with both a quantitative and a qualitative method. Therefore, the result presented in this paper is to be regarded as an answer to if real estate companies in Stockholm, Sweden use FVA, not why they do it.

Key words: IAS 40, IFRS, Voluntary, incentives, K3-companies, Real estate companies.

Innehållsförteckning

1. Introduktion.....	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Problemdiskussion.....	3
1.3 Forskningsfråga.....	4
1.4 Syfte.....	4
2. Metod.....	5
2.1 Vetenskapligt synsätt.....	5
2.2 Undersökningsansats.....	5
2.3 Datainsamling.....	6
2.3.1 Urval.....	6
2.4 Forskningsetiska principer.....	7
2.5 Analysmetoder.....	8
2.6 Källkritik.....	8
2.7 Tillförlitlighet.....	9
2.7.1 Validitet.....	9
2.7.2 Reliabilitet.....	9
2.7.3 Objektivitet.....	10
2.8 Överförbarhet.....	10
3. Teoretisk Referensram.....	12
3.1 Litteratursökningens genomförande.....	12
3.2 Argument för IFRS.....	13
3.2.1 Bonus.....	13
3.2.2 Resultathantering.....	13
3.2.3 Långivarkontrakt.....	14
3.2.4 Kapitalkostnad.....	15
3.2.5 Skuldsättning.....	15
3.2.6 Institutionell förklaring.....	16
3.3 Argument mot IFRS.....	17
3.3.1 Kostnader för IFRS.....	17
3.3.2 Resultatutjämnning.....	18
3.3.3 Externa intressenter.....	18
3.6 Analysmodell.....	19
4. Empiri.....	21

4.1 Empirikapitlets struktur	21
4.2 Argument för IFRS.....	22
4.2.1 Soliditet	22
4.2.2 Kapitalkostnad/Skuldsättningsgrad.....	25
4.3 Argument mot IFRS	29
4.3.1 Resultatutjämnning.....	29
4.4 IFRS JA/NEJ	32
4.5 Sammanfattning	33
5. Analys.....	34
5.1 Argument för IFRS.....	34
5.1.1 Långivarkontrakt.....	34
5.1.2 Kapitalkostnad	35
5.1.3 Skuldsättningsgrad.....	36
5.2 Argument mot IFRS	37
5.2.1 Resultatutjämnning/Political cost	37
5.3 IFRS JA/NEJ	37
5.3.1 Resultat.....	37
5.3.2 Icke förväntade resultat.....	38
6. Slutsats.....	39
6.1 Reflektion över studiens genomförande	39
6.2 Förslag till fortsatta studier.....	40
Referenser.....	41

Figurförteckning

Figur 1 – Bostadspriser (Mäklarstatistik), 2017.	2
Figur 2 – Analysmodell (egen konstruerad)	20
Figur 3 – Skuldsättning & Kapitalkostnad	29
Figur 4 – IFRS JA/NEJ.....	32
Figur 5 – Redovisningsmetod & Uppllysning om verkligt värde	33

Tabellförteckning

Tabell 1 – Soliditet	22
Tabell 2 – Soliditet	23
Tabell 3 – Soliditet	24
Tabell 4 – Soliditet	25
Tabell 5 – Företag som redovisar enligt verkligt värde.....	25
Tabell 6 – Skuldsättning & Kapitalkostnad.....	26
Tabell 7 – Skuldsättning & Kapitalkostnad.....	27
Tabell 8 – Skuldsättning & Kapitalkostnad.....	28
Tabell 9 – Resultatutjämnning.....	30
Tabell 10 – Resultatutjämnning.....	31

1. Introduktion

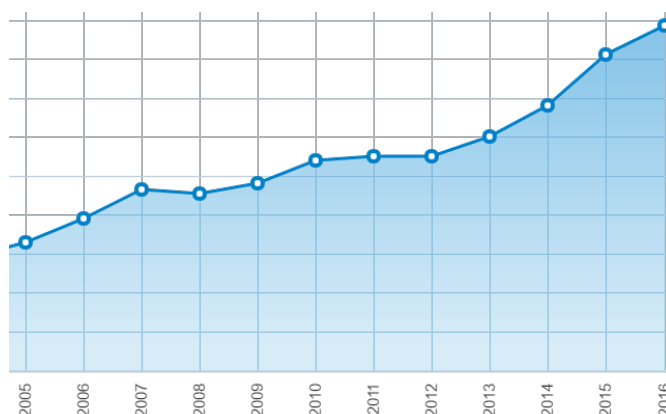
1.1 Bakgrund

IAS 40 är en standard inom det internationella regelverket *International Financial Reporting Standards*, IFRS. I Sverige är börsnoterade koncernbolag tvungna att använda sig av IFRS regelverk, medan icke noterade företag kan välja om de vill tillämpa standarden eller inte (Marton et al. 2016). Inom IAS 40 kan företagen välja att redovisa sina förvaltningsfastigheter utefter två principer, enligt anskaffningsvärde eller enligt verkligt värde. Det verkliga värdet definieras som marknadsvärdet för tillgången, marknadsvärdet fastställs utifrån tre stycken indatanivåer, där högst prioritet är ordnade transaktioner på företagets huvudmarknad. Är det inte möjligt att fastställa det verkliga värdet utifrån ordnade transaktioner får företag göra en subjektiv bedömning för att fastställa fastighetens verkliga värde. Som ett K3 företag kan du välja om du vill tillämpa regelverket för K3 företag eller om du, frivilligt vill tillämpa den internationella standarden IFRS (Marton et al. 2016). Vid upprättandet av årsredovisning ska däremot ett K3-företag enligt bokföringsnämndens allmänna råd återge det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna i upplysningsnot. Det verkliga värdet ska redogöras ifall det går att mätas på ett tillförlitligt sett samt ifall det går att tas fram utan oskälig kostnad (bokföringsnämnden, 2016). Ett företag som följer IFRS regelverk men som väljer att redovisa sina fastigheter enligt anskaffningsvärdet ska följa samma allmänna råd om upplysning av det verkliga värdet gällande dess förvaltningsfastigheter (Marton et al. 2016). Förvaltningsfastigheter definieras som fastigheter vilka är ämnade att innehas för uthyrning eller långsiktig värdestegring (bokföringsnämnden, 2016).

Det är intressant att studera om företag väljer att frivilligt tillämpa en annan redovisningsmetod för sina tillgångar då det, framförallt för fastighetsbolag har stor påverkan på deras redovisade resultat om de väljer att redovisa sina fastigheter till verkligt värde genom att tillämpa IFRS. Det kan finnas många incitament för företag att tillämpa redovisning enligt verkligt värde, till exempel kan avsikten vara att förbättra företagets redovisningssiffror, eller manipulera nyckeltal med avseende att förbättra bilden av företaget gentemot utomstående observatörer och intressenter. En teori som är kopplad till ovan incitament är det opportunistiska perspektivet inom *positive accounting theory*, PAT. De centrala drivkrafterna för opportunistiskt beteende som tas upp inom PAT är påverkan på kontrakt mellan parter. Det kan vara gentemot långgivare, ägarna av företaget eller leverantörer. Om företaget kommit överens med en långgivare om att en viss skuldsättningsgrad ska uppfyllas kan det finnas intresse av att skriva upp värdet på tillgångarna i företaget för att inte bryta mot villkoren eller få möjlighet till att ta högre lån (Dietrich et al. 2001). Det kan även finnas intresse för en VD att skriva upp fastighetstillgångar och därmed generera orealiserade vinster om dennes bonus är baserad på företagets resultat (Deegan och Unerman, 2011).

Företag kan alltså ha en agenda bakom tillämpningen av vald redovisningsmetod för att kunna förhandla sig till bättre avtal, ta större lån för att finansiera andra investeringar eller

rent av att personer i hög ställning vill tjäna mer pengar. Även fast företag uppger i sin årsredovisning vilken redovisningsmetod de använder är det inte lätt att särskilja och förstå att det kan skilja mellan olika redovisningsmetoder hur mycket en tillgång är värderad till i balansräkningen. Höga marknadspriser leder således till högt värderade tillgångar vid tillämpning av verkligt värde, något som i sin tur påverkar företagets resultat. Med andra ord kan en marknadsvärdering göra att företag ser starkare ut i sin årsredovisning, och det kan vara svårt för allmänheten att se var resultatet kommer ifrån. Lorentzon (2013) framhäver att värdering till verkligt värde har haft en stor inverkan på fastighetsbolags bokslut. Han har studerat noterade bolag och av de tre som han studerat har realiserade värdeförändringar till följd av värdering till verkligt värde utgjort mer än 50 procent av det redovisade resultatet mellan åren 2005–2013. Det låter mycket, men diagrammet nedan demonstrerar hur fastighetspriserna (på villor) i stockholmsregionen har mer än dubblats från 2005 då IFRS infördes i EU. Vilket leder till att om ett företag förvärvat sin fastighet vid 2005 är marknadsvärdet ungefär dubbelt så stort som anskaffningsvärdet. Tillämpar företag verkligt värde enligt IFRS har värdet på tillgången fördubblats vilket resulterar i en positiv påverkan på det redovisade resultatet under nästintill samtliga år.



Figur 1 – Bostadspriser (Mäklarstatistik), 2017.

Det finns tidigare forskning vilken riktar sig på IFRS påverkan under finanskrisen. Hur nedskrivning av tillgångar påverkar företagen och samhället, även hur transaktioner på marknaden under sämre tider påverkar värderingen av företagens tillgångar (Laux & Leus, 2010). Det finns en del tidigare forskning runt IFRS påverkan på noterade företag (Christensen et al. 2013), också hur noterade fastighetsbolag påverkats av införandet av IFRS (Quagli & Avallone, 2010, Dietrich et al. 2001). Det finns även forskning på varför företag väljer att tillämpa IFRS (Brown, 2011, Fields et al. 2001), där forskarna har en förklarande ansats för att försöka förstå drivkrafter och incitament för implementeringen.

Denna uppsats skiljer sig från tidigare forskning då den strävar efter att undersöka i vilken utsträckning K3-fastighetsbolag väljer att tillämpa verkligt värde enligt IFRS vid bokföring av sina förvaltningsfastigheter samt vad som karakteriserar dessa företagen. Fokus för uppsatsen ligger alltså inte i att förklara varför dem gör det utan om de gör det. En del

av de teorier som tidigare forskare redogjort för i sina studier är aktuella även för denna vinkling och kommer därmed att tas upp och diskuteras i uppsatsen.

1.2 Problemdiskussion

Problematiken gällande värdering till verkligt värde vid tillämpning av IFRS är komplexiteten som ligger bakom. Durocher & Gendron (2014) belyser problematiken inom värderingen att det är få intressenter som förstår och kan tyda redovisningen utifrån ett verkligt värdeperspektiv. Vilket gör att det blir svårt för intressenter i form av banker, långgivare eller kunder/leverantörer att urskilja vad ett positivt resultat i företagen kommer ifrån. Företagen kan alltså med hjälp av IFRS skriva upp sina tillgångar till ett högre värde i sina bokslut och på det sättet enklare redovisa ett positivt resultat. Något som i sin tur kan påverka bedömning och reliabilitet hos kunder, leverantörer, långgivare och andra intressenter då det kan vara svårt att bedöma vad som ligger bakom denna utveckling.

I bakgrunden togs det opportunistiska perspektivet upp. Opportunismen är en del inom PAT som ämnar förklara hur chefer agerar själviskt för att uppnå maximerad egen vinning (Watts & Zimmerman, 1983). Centralt inom PAT är skuldsättningsgrads hypotesen, vilken påvisar att en högre skuldsättningsgrad tenderar att öka sannolikheten för företag att använda sig av redovisningsmetoder som genererar ökade inkomster, alltså agera opportunistiskt. Dilemmat som denna hypotes belyser är att det kan försvåra för långgivare och leverantörer att bedöma kreditsäkerheten i företagen. Banker eller andra långgivare kan ställa vissa krav på låntagaren som är knutet till skulden, exempelvis att skuldernas värde inte får överstiga en viss procent av tillgångarnas (skuldsättningsgrad). Ur det här perspektivet kan det vara motiverande för fastighetsbolag att tillämpa verkligt värde som redovisningsmetod om det skulle medföra att tillgångarna redovisas till ett högre värde. Företagen vill alltså påverka nyckeltalen för att möjliggöra högre lån, eller lugna ner intressenter vid annars pressade siffror (Deegan & Unerman, 2011). Är företagen nära att bryta mot lånevillkoren gentemot banken kan det vara motiverande att använda verkligt värde som värdering på tillgångarna för att förbättra sin skuldsättningsgrad eller soliditet (Dietrich et al., 2001). Problemkomplexet inom opportunistiskt beteende vid fastighetsvärdering är att intressenter sällan märker av opportunismen förrän företaget går i konkurs. Det är först då som tillgångarna likvideras och det ”sanna” värdet kommer fram. Alltså är det svårt att säga att en värdering till verkligt värde är opportunistisk eller inte, det är dock enklare att under IFRS regelverk göra en övervärdering av tillgångarna eftersom företagen värderar utifrån andra värden än anskaffningsvärdet samt har ett friare manövreringsutrymme vid värderingen (Deegan och Unerman, 2011).

Marton et al. (2016) framhäver att de flesta svenska fastighetsbolag som följer IFRS redovisar enligt verkligt värde. Men det centrala problemet är att det inte studerats hur utbredd det här är bland K3-företag. Det är inte fastställt om K3-fastighetsbolag redovisar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde genom att frivilligt tillämpa IFRS med avsikt att förbättra sina räkenskaper. Förståeligt är att fastighetsbolagens bokslut består till större delen av värdet på förvaltningsfastigheterna och därav hade värdering till

verkligt värde utgjort en stor del av fastighetsbolagens resultatförändring. Framförallt när det är högkonjunktur skiljer sig marknadsvärdet på fastigheterna markant från anskaffningsvärdet om de är köpta några år tidigare. Många teoretiker argumenterar även för att företag på en marknad tenderar att likna varandra, vilket kallas isomorfism. Om redovisning enligt verkligt värde föreligger kommer det enligt isomorfismen att leda till att majoriteten av företagen på samma marknad gör likadant, alltså att de redovisar utifrån liknande principer (Collin et al. 2009).

1.3 Forskningsfråga

- Väljer icke noterade K3-fastighetsbolag att redovisa sina fastigheter till verkligt värde genom att frivilligt tillämpa IFRS.
- Vilka faktorer kännetecknar de här företagen.

1.4 Syfte

Uppsatsens syfte är att via en kvantitativ undersökning ta reda på om icke noterade K3-fastighetsbolag väljer att frivilligt tillämpa IFRS för att kunna redovisa sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde samt att identifiera gemensamma faktorer vilka utmärker de här företagen.

2. Metod

2.1 Vetenskapligt synsätt

Studien som genomförts är uppbyggd utifrån ett kvantitativt perspektiv, där granskning av företags årsredovisningar har legat till grund för att dra en logisk slutsats vilken ämnar besvara uppsatsens forskningsfråga. Undersökningen har baserats på granskning av företags årsredovisningar, som enligt Bryman & Bell (2011) klassas som arkivkällor. Då studien utförts i kvantitativ form och inga intervjuer eller observationer legat till grund för slutsatsen är den att klassas som positivistisk i sin vetenskapliga inriktning. Enligt positivismen kan vetenskapliga antaganden göras antingen genom kvalitativa undersökningar med hjälp av sina sinnen eller kvantitativa undersökningar med avsikt att räkna ut, eller dra en logisk slutsats om ett samband som uppstår. I denna uppsats har den sistnämnda ansatsen använts, något som inom positivismen kallas för deduktion. För att uppnå sanning genom att deduktivt studera något kräver positivismen att det ska finnas ett logiskt samband inom det som undersökts eller granskats (Thurén, 2007).

Den data som framtagits för att kunna besvara forskningsfrågan har bestått av årsredovisningar från icke noterade K3-fastighetsbolag, deras årsredovisningar har granskats med agendan att få en insyn i vilken redovisningsmetod de använt för att värdera samt redovisa sina förvaltningsfastigheter. Därav är slutsatsen grundad på kvantitativa data i form av arkivmaterial. De arkivmaterial som använts i studien är offentliga handlingar, alltså är de inte framtagna specifikt för forskningssyftet. Arkivmaterial är heterogena källor som inte påverkas av skribentens uppfattningar och värderingar, vilket gör att påverkans effekten på empirin förminskas radikalt, till skillnad från intervjuer kommer inte tolkningar eller personliga antaganden att påverka materialet vilket leder till ett bortfall i bias. Arkivmaterial anses därav ha en hög validitet (Bryman & Bell, 2011). Arkivmaterial är material som är framtaget i ett annat syfte än för den aktuella studien (Bryman & Bell, 2011). Denna studie består av framtaget material från respektive företags årsredovisning. Däremot eftersom materialet är insamlat direkt från källan samt insamlad i syfte för att besvara studiens forskningsfråga är den att klassas som primärdata (Bryman & Bell, 2011).

2.2 Undersökningsansats

Den information som behövts för att besvara forskningsfrågan på ett tillförlitligt sätt har tagits in i form av arkivkällor. De arkivkällor som datan till studien utgått från består utav det senaste årets årsredovisningar tillhörande de 66 icke noterade K3-fastighetsbolagen som uppfyllt kriterierna för urvalet och därmed inkluderats i studien. Studiens avsikt är att belysa i vilken omfattning icke noterade K3-fastighetsbolag väljer att bokföra sina fastigheter genom att tillämpa IFRS samt vad som kännetecknar de här företagen. För att uppnå en representativ bild av K3-fastighetsbolagen ansågs kvantitativ metod vara den bästa för studien då den får med fler företag än vad en kvalitativ undersökningsansats

hade fått. Med en kvantitativ metod inkluderas inte enbart fler företag i urvalet, det möjliggör även att fler variabler som tidigare forskning belyst påverkar företag att värdera enligt verkligt värde kan undersökas. Därav stärker det valet av undersökningsansats, däremot faller några faktorer som tidigare forskning tagit upp bort då de endast kan undersökas genom en kvalitativ ansats. Den kvantitativa undersökningsansatsen leder till att studien således får en större bredd samt ger en mer övergripande förståelse för förfarandet, snarare än en djupgående, då en kvalitativ undersökningsansats är att föredra ifall en djupgående förklaring avses presenteras (Björklund & Paulsson, 2012).

2.3 Datainsamling

Valet av det insamlade materialet grundade sig i att det skulle vara anpassat till forskningsfrågan samt syftet, för att stärka studiens validitet. Vid framtagandet av den data som krävts för studiens syfte har Högskolan Väst biblioteksdatabas ”retriever business” använts. De sökkriterier som använts vid framtagningen av datan är de som specificerar att ett företag klassas som K3-företag. Det finns tre sådana kriterier, där två av dem behöver vara uppfyllda för att ett företag ska anses vara ett K3-företag: omsättningen är över 80 miljoner, balansomslutningen är över 40 miljoner, antalet anställda är 50 eller fler (Bokföringsnämnden, 2016).

Samtliga nyckeltal som inkluderats samt granskats i det empiriska kapitlet kommer från databasen retriever business. Alltså är inga av de nyckeltal som det empiriska kapitlet är uppbyggt på uträknade på egenhand utan samtliga genererades av databasen. Valet av de nyckeltal som inkluderats i studien är baserade på vad tidigare forskning tagit upp som påverkansfaktorer till implementering av IFRS eller inte, samt att de kunnat undersökas kvantitativt.

2.3.1 Urval

Studiens urval har gjorts av mig som skribent. De företag som undersökts i studien har behövt uppfylla vissa kriterier för att inkluderas i undersökningen.

Urvalskriterier: Fastighetsbolag,
 K3-företag,
 Icke noterade,
 Regionavgränsning till Stockholms län.

Begränsningen enligt icke noterade K3-fastighetsbolag gjordes för att på bästa sätt besvara forskningsfrågan. Denna begränsning var viktig för att inte företag som är irrelevanta för studien skulle inkluderas och påverka resultatet. Att företagen uppfyller kriterierna för att klassas som K3 företag var av hög väsentlighet då de annars ej frivilligt får tillämpa IFRS (Bokföringsnämnden, 2016). För att inte riskera att gå igenom onödig mängd information och data gjordes avgränsningen från början. För att undersökningen skulle göras på just fastighetsbolag genomfördes sökningen utefter branschlistorna:

handel med egna fastigheter samt uthyrning och förvaltning av fastigheter. Avgränsningen mot Stockholms län är gjord för att minska populationen, Stockholms län kändes relevant för studien framförallt då det är det län i Sverige som haft den högsta värdeutvecklingen på fastigheter samt att det antogs att företag med stora fastighets tillgångar hade sitt säte där. Viktig aspekt att nämna i urvalssynpunkt är att företagen är aktiva eller har sitt huvudkontor i Stockholms län, vilket inte per automatik innebär att deras fastigheter finns inom regionen.

Utifrån urvalskriterierna uppstod en total population på 172 företag. Ur denna population valdes dotterdotter företag bort. Alltså inkluderades endast moderbolag, samt dotterbolag i studien. Vilket ledde till att urvalet minskade från 172 företag till 73 företag. Beslutet att exkludera dotterdotter företag gjordes med grund att inte inkludera för många företag ur samma koncern i studien, därav minskar chansen att en stor koncern skulle påverka resultatet och därmed ge studien en missvisande bild. I inledningen av studien uppdagades stora koncerner vilket gav insyn i att flera av koncernbolagen fanns med i populationen. Dotterbolagen valde jag att inkludera i urvalet då det i vissa koncerner fanns ett dotterbolag som förvaltade eller handlade med fastigheter och där övriga bolag i koncernen, inklusive moderbolaget inte ägde några förvaltningsfastigheter. De här företagen ansågs vara av väsentlighet för studien därav ville jag inte exkludera dem. Utifrån de 73 företag som granskades exkluderades ytterligare sju stycken företag då de inte ägde några förvaltningsfastigheter och således inte var intressanta för studien. Vilket ledde till att det slutgiltiga urvalet av fastighetsbolag som studien byggdes på var 66 stycken. Det gjordes ingen exkludering av kommunala bolag då de tidigt visade ett intressant mönster samt bidrog positivt till studiens resultat och slutsats.

2.4 Forskningsetiska principer

Bryman & Bell (2011) belyser vikten i de etiska faktorer som berör uppsatsskrivandet vilka bör beaktas i alla former av rapporter och studier. De etiska faktorer som författarna framhäver är informationskravet, samtyckeskravet, konfidentialitetskravet samt nyttjandekravet. Då inga kvalitativa intervjuer eller kvantitativa enkätundersökningar har gjorts i denna studie kändes inget behov av att ta hänsyn till de forskningsetiska principer som främst är inriktade mot kvalitativa ansatser, vilka är informationskravet, samtyckeskravet och nyttjandekravet. Den information som inhämtas med avsikt att uppfylla studiens syfte är data i form av årsredovisningar. Då årsredovisningar är offentliga handlingar vilka företagen enligt bokföringslagen (BFL) 6 kap 2§ (SFS 1999:1078) är tvungna att tillhandahålla allmänheten, gör att företagen inte behöver informeras om att deras offentliga handlingar kommer granskas i undersökningen. Samtycke behöver de inte heller ge då de inte har intervjuats, utan återigen är informationen som är inhämtad publicerad av företaget på förhand. Materialets nyttjandekrav har inte behövts diskuteras med företagen som inkluderats i studien då materialet vilket studien är grundad på är till för allmänhetens nytta och är framställt av företagen själva. Däremot har inte företagens namn eller identitet valts att presenteras i uppsatsen. Det här valet är gjort på grund av etiska kravet på konfidentialitet. För att skydda företagen har hänsyn tagits till att inte

namnge eller på annat sätt publicera deras uppgifter i uppsatsen, då de inte kommer informeras om deras inkludering. Vilket underlättar även för urvalet av företag eftersom en förfrågan om inkludering riskerar att bli nekad, vilket hade resulterat i att de företagen hade behövts uteslutas ur studien (Bryman & Bell, 2011). Bryman & Bell (2011) tar även upp problematiken som kan uppstå vid datahantering av insamlat material. Då datan som använts till studien är offentliga handlingar enligt bokföringslagen (BFL) 6 kap 2§ (SFS 1999:1078) behövs ingen ytterligare åtgärd utöver anonymitet för företagen beaktas. Där-
emot hanterar jag som skribent datan, samt sparar en lista över företagen som inkluderats i studien. Vilket görs enbart i examinationssyfte ifall examinatorn för uppsatsen vill se och granska företagen.

2.5 Analyismetoder

Utgångspunkten var att den insamlade datan skulle analyseras samt tolkas deduktivt. Vilket innebär att subjektivitet samt förkunskaper för ämnet försöker uteslutas för att ej påverka resultatet av studien (Thurén, 2007). Deduktivt förhållningssätt var möjligt gentemot att besvara forskningsfrågans första del, då det svaret uppkom genom resultatet av den kvantitativa studien vilken byggd på objektiv data. För att besvara forskningsfrågans andra del användes nyckeltal, med avsikt att se vad som karaktäriserade de olika företagen. De nyckeltal som använts kommer från vad tidigare forskning framhåvt som påverkansfaktorer till IFRS. Nyckeltalen tolkades samt analyserades subjektivt, subjektiviteten i tolkningen bestod av viss förförståelse för vad som anses vara starka respektive svaga nyckeltal. Ur den synvinkeln går det att bekräfta att påverkansfaktorerna är subjektivt tolkade medan resultatet för huruvida icke noterade K3-fastighetsbolag tillämpar verkligt värde genom IFRS är objektivt fastställt.

Metoden som användes vid granskningen av årsredovisningarna var simpel. Först konstaterades vilken redovisningsprincip som företagen använde, vilket gick att fastställa i upplysningarnas inledande stycke. Sen granskades noter, samt revisionsberättelse för att se om företaget uppgav det verkliga värdet på dess fastigheter. Tabell upprättades därefter utifrån kategorierna IFRS ja/nej, upplysning om verkligt värde ja/nej samt redovisning enligt verkligt värde ja/nej. Denna tabell utökades sedan med hjälp av de nyckeltal som genererades genom retriever business. De olika nyckeltalen representerar de faktorer som tidigare forskning belyst har en påverkan på implementering av IFRS eller inte. Med hjälp av nyckeltalen kunde företagen kategoriseras i olika tabeller där de som tillämpade IFRS ställdes mot de som inte tillämpade IFRS för att fastställa karaktärsdrag samt granska skillnader dem emellan.

2.6 Källkritik

De källor som ligger till grund för studien är i form av årsredovisningar. Årsredovisningar klassas som arkivkällor och anses vara objektiva till sin natur (Bryman & Bell, 2011). Eftersom årsredovisningarna endast använts för att granska vilken redovisningsprincip företagen använder och inte varför de använder den är de att klassas som objektiva. Det

empiriska kapitlet är uppbyggt utifrån nyckeltal från företagen som valts ut till studien. Nyckeltalen genererades från retriever business databas, i och med att nyckeltalen är genererade från en databas och inte beräknade på egenhand kan de anses vara sekundärdata. Däremot är de insamlade samt sammanställda i tabeller och satta i relevans till varandra av mig som skribent i syfte att svara på studiens forskningsfråga vilket gör att det går att argumentera för att de är att anse som primärdata i och med att de inte är granskade i en sekundäranalys eller via offentlig statistik (Bryman & Bell, 2011). Nyckeltalen har använts för att representera vad tidigare studier belyser som påverkansfaktorer till implementering av IFRS. Nyckeltalen bör läsaren beakta kritiskt då de inte är framtagna av mig som skribent, utan samtliga nyckeltal är genererade från databasen retriever business. För att stärka nyckeltalens tillförlitlighet hade de kunnat kontrollräknas, alternativt att stickprov av dem hade kontrollräknats. Då det inte är gjort försvagar det tillförlitligheten för studien. Uppsatsens empiriska del är uteslutande uppbyggt på nyckeltal, vilket leder till att kapitlet kan anses subjektivt då det är en subjektiv bedömning vad som anses vara ett starkt respektive svagt nyckeltal. Vilket fortsättningsvis ökar källkritiken gentemot de faktorer vilka kännetecknar företagen.

2.7 Tillförlitlighet

2.7.1 Validitet

Validiteten i en undersökning belyser om studien verkligen mäter det som den ämnat undersöka (Björklund & Paulsson, 2012). Validiteten för studien är stark då noggrannheten i urvalet av företag gjort att mätningen skett på det som studien syftat till att undersöka. Det är därmed framförallt urvalskriterierna till studien som stärkt validiteten samt förhindrat granskning och inkludering av företag som inte varit aktuella eller intressanta för studiens resultat. Nyckeltalen vilka representerar påverkandefaktorer som ämnar belysa vad som kännetecknar de olika bolagen i studien är samtliga baserade på vad tidigare forskning påvisat, vilket stärker validiteten till att relevanta faktorer granskats i studien. Negativt för studiens validitet är de uppgifter om utveckling på fastighetspriser i Stockholms region som presenterats i uppsatsen, då det inte är en självklarhet att företag verksamma i Stockholms region äger fastigheter inom Stockholms region. Den kopplingen har visserligen inte gjorts i uppsatsen, då det inte ingått i urvalskriterierna att äga fastigheter i Stockholms regionen utan enbart att vara verksam där. Samtidigt kan det anses missvisande gentemot värdeutvecklingen som presenterats på fastigheter i uppsatsen.

2.7.2 Reliabilitet

Reliabiliteten beskrivs som graden av tillförlitlighet i undersökningen, det vill säga om liknande undersökning gjorts på nytt hade resultatet då varit detsamma (Björklund & Paulsson, 2012). Reliabiliteten i undersökningen försvagas något på grund av de urvals-

kriterier som gjorts vid insamling av data. Urval vad gäller storlek på företag, regionsavgränsning, dotterdotterbolag har gjort att reliabiliteten försvagats. Däremot stärks reliabiliteten på grund av den utförliga urvalsbeskrivningen, vilket gör att om studien görs om baserad på samma urval bör resultatet vara detsamma. Men det kan tänkas att en granskning av företag i en annan region, eller med ett bredare urval av dotterdotterbolag hade genererat ett annat resultat. Därmed svarar studiens resultat enbart med hänsyn till de urval som undersökningen bygger på. Materialet är granskat utifrån ett deduktivt synsätt vilket har lett till en logisk slutsats av de samband som uppstått i studien. Med andra ord är slutsatsen grundad utifrån ett återkommande mönster genom granskning av flertalet företag. Vad som stärker reliabiliteten är typen av material som samlas in, då arkivkällor inte påverkas av observationer, värderingar eller tolkningar (Bryman & Bell, 2011) bortfaller bias i form av vinkling av det material som är insamlat. Däremot försvagas reliabiliteten på grund av den subjektiva bedömning vilken ligger till grund för tolkningen av påverkansfaktorer. Då det är en subjektiv bedömning vad som anses vara ett starkt respektive svagt nyckeltal kan liknande studie sätta andra gränser för nyckeltalen vilket kan leda till en annorlunda slutsats.

2.7.3 Objektivitet

Objektivitet för en uppsats beskrivs genom hur skribentens egna värderingar kan påverka granskningen (Björklund & Paulsson, 2012). Då studien grundar sig på offentliga arkivmaterial som är framtagna i ett annat syfte än till denna uppsats är objektiviteten på materialet högt. Det finns inga personliga värderingar eller tankesätt som kan förvränga eller manipulera materialet (Bryman & Bell, 2011). Årsredovisningar kan anses subjektiva i den avsikt att företagen själva beskriver och förklarar valda metoder i årsredovisningens noter. Men då uppsatsen endast strävar efter att se till vilken redovisningsmetod som används och inte till varför de använder den förblir granskningen objektiv. Subjektiviteten i uppsatsen uppstår i de nyckeltal som valts ut för att karaktärisera de olika företagen i studien. Nyckeltalen representerar det som tidigare forskning framhåvt som incitament samt drivkrafter för att tillämpa IFRS. Subjektiviteten som föreligger i granskningen av företagens nyckeltal består av vad som anses vara ett starkt respektive svagt nyckeltal. Denna subjektiva bedömning kan således leda till att en annan skribent, ur sin bedömning hade karaktäriserat företagen annorlunda.

2.8 Överförbarhet

Uppsatsen har ämnat undersöka tillämpningen av IFRS bland icke noterade K3-fastighetsbolag. Vilket gör att studien inte går att överföra mot andra branscher, eller gällande noterade bolag. Urvalet för studien har begränsats till Stockholms län vilket gör att koppling mot andra regioner inte går att göra. Studiens resultat belyser således enbart förfarandet inom Stockholms regionen. Överförbarheten för en studie ämnar belysa hur den kan tillämpas i andra sammanhang, samt jämföras med andra studier (Bryman & Bell, 2011). Studiens resultat hade kunnat bli annorlunda vid undersökning av fastighetsbolag

i andra regioner eller vid granskning av Sverige i helhet. Därmed svarar studiens resultat enbart för icke noterade K3-fastighetsbolag baserade i Stockholms regionen vilka uppfyller urvalskriterierna för studien. Vilket gör att resultatet har en stark överförbarhet gentemot liknande undersökning inom Stockholms regionen, men svag överförbarhet gentemot en undersökning baserad på andra urvalskriterier. Det faktum att undersökningen är gjord genom ett kvantitativt tillvägagångssätt påverkar även överförbarheten mot en liknande studie byggd på ett kvalitativt tillvägagångssätt. Då en kvalitativ uppsats kan tänkas ta upp andra faktorer som påverkar implementeringen av IFRS i empirin samt analysen vilket kan påverka slutsatsen.

3. Teoretisk Referensram

3.1 Litteratursökningens genomförande

Den teoretiska referensramen ämnar ta upp relevant teori om vad som kan påverka företag att frivillig tillämpa IFRS. Den teori som presenteras är relevant för att skapa en bild av de incitament samt drivkrafter som kan påverka chefer eller andra beslutfattare att vilja skriva upp värdet på en fastighet till verkligt värde genom att tillämpa IFRS. Tidigare forskning som granskats och som presenteras i kapitlet har varit lämplig för mig som skribent då det försett mig med en djupare förståelse samt inblick i vad som kan vara bakgrunden till beslutet av redovisningsmetod för företagets fastigheter. Kapitlet har även avsikt att ge läsaren en bredare kunskap samt förståelse för vad som kan motivera beslutfattare att tillämpa verkligt värde som redovisningsmetod, samt väcka ett vidare intresse för området. Den teoretiska referensramen är uppbyggd utifrån tidigare forskning, där informationen som inhämtats enbart kommer från vetenskapliga artiklar. Vetenskapliga artiklar är en stabil grund att bygga en teoretisk referensram på då de har blivit vetenskapligt granskade och godkända vilket gör att ingen ytterligare källkritik av dem behövs.

Litteratursökning är gjord genom Högskolan Väst biblioteksdatabas. Vissa källor har även uppkommit genom att studera tidigare studier och se vilka källor som de har använt sig av som kan vara av relevans för uppsatsens. De sökord som använts vid framtagning av artiklarna är: Opportunistic Behaviour (+IFRS), Opportunistic choices of accounting(+SME), Opportunistic Behaviour and agency cost, Positive Accounting Theory (+IFRS), Debt Covenants and opportunistic behaviour. Capital Structure in Real Estate Companies, Principal+Agent, Debt costs (+Capital structure), Fair Value+investment properties.

Det finns en del tidigare forskning på området men med andra infallsvinklar. Inget som syftar till att kombinera värderingsmodell i samband med värdeutveckling på fastighetsmarknaden. Strävan har varit att bilda en teoretisk referensram som ska vara relevant och inte sväva ifrån ämnet. I enlighet att uppnå det har teorikapitlet begränsats till den tidigare forskning som på bästa sätt kan hjälpa till att beskriva de incitament och drivkrafter som kan ligga bakom den frivilliga tillämpningen av redovisning enligt verkligt värde genom IFRS i K3-fastighetsbolag. Det som varit problematiskt i litteratursökningen har framförallt varit att finna argument mot att implementera IFRS, därav är det betydligt mindre text under argument mot implementeringen av IFRS i den teoretiska referensramen. Trots att argument mot IFRS är begränsat anser jag ändå att kapitlet får med viktiga aspekter, vilket skapar en förståelse för vad som kan påverka eller driva företag att inte tillämpa IFRS. Fokus innan studien genomfördes var att företag tillämpar verkligt värde som redovisningsmetod och därmed vill tillämpa IFRS, därav är det ett större fokus på argument för implementeringen än emot.

3.2 Argument för IFRS

3.2.1 Bonus

Beroende på vad chefers/ledningens kompensationskontrakt baseras på försöker företagsledare utnyttja sin handlingsfrihet för att redovisningsmässigt påverka nyckeltal eller resultat med motivationen att påverka sin egen kompensation (Fields et al., 2001). Relationen mellan aktieägare/företagsägare och företagets VD (högsta chefer) är en ständig konflikt som beskrivs av principal-agent teorin. Teorin bygger på att VD:n och ägarna har olika intressen, där ägarnas intressen är att företaget ger hög avkastning och VD:ns intresse är att maximera egen kompensation. Filosofin utgår från att människan är själviskt driven och därmed motiverad att handla opportunistiskt för att maximera egen vinning (Watts & Zimmerman, 1983). Då kompensationen är bestämd på förhand via kontrakt försöker chefer/företagsledare påverka storleken på bonusar genom att använda sig av redovisningsmetoder som leder till ökade intäkter (Fields et al., 2001). Healy & Kaplan (1985) påvisar starka kopplingar till att chefer som inte har ett tak i sitt kompensationskontrakt väljer redovisningsmetoder som ökar inkomster för att därmed öka sin egen kompensation, det här beskrivs av Watts & Zimmerman (1983) som opportunistiskt beteende. Kompensationskontrakt till högt uppsatta chefer framhävs vara ett centralt incitament för opportunistiskt beteende att växa fram och prägla företagets redovisningsinformation. Detta då chefer strävar efter att påverka sin årliga kompensation vilket leder till att opportunistiskt beteende och kontrakt mellan agent och principaler är nära sammanlänkade (Fields et al. 2001, Healy 1985). Utformningen av kontraktet mellan principalen och agenten ämnar styra denna relation, sammanlänka intressena genom att agentens egen intresse blir detsamma eller snarlik principalens (Watts & Zimmerman, 1983). Om principalens och agentens intressen är desamma, eller sammanlänkade behöver inte åtgärderna som tillämpas vara skadliga för företaget eftersom de gynnar båda sidor (Fields et al., 2001). Eierle & Haller (2009) har granskat små och medelstora företag (SME:s) och genom sin studie konstaterat att det existerar principal-agent konflikter även inom icke noterade bolag. De påpekar att större SME:s har många externa intressenter och där grundaren eller ägare sällan sitter som VD eller beslutfattare för företaget. De betonar att det kan vara både externa ägare samt övriga intressenter vilka påverkas av principal-agent teorin, alltså kan inte principal-agent relationer räknas bort när det kommer till icke noterade K3-företag.

3.2.2 Resultathantering

Studier finns som tyder på att chefer och företagsledare medvetet använder sig av olika redovisningsmetoder för att påverka inkomster eller höja resultat. Framförallt är det här utpräglat när företagens resultat varit sämre under en tid eller har börjat att minska (Fields et al., 2001). Ghazali et al. (2015) beskriver opportunistiskt beteende hos chefer som en nära koppling till resultathantering (earnings management). De betonar att det opportunistiska beteendet har en stark påverkan på hur företag presenterar sin finansiella ställning

gentemot intressenter. De argumenterar även för att beteendet leder till att företag påverkar resultathanteringen gentemot de externa intressenterna. Ghazali et al. (2015) belyser fortsättningsvis att om ett företag har ett informationsövertag gentemot externa intressenter använder företaget sig av den handlingsfrihet som redovisningen tillåter för att framställa finansiell information som är gynnsam ur företagets egna perspektiv, för att uppnå sina intressen. De beskriver att motivationen för opportunistiskt beteende hos en företagsledning kan vara att dölja dåliga siffror genom att använda redovisningsmetoder som ger företaget ett bra resultat eller bättre nyckeltal att visa utåt. Healy (1985) framhäver att om förlusten under en period är betydligt över en övre gräns eller betydligt under en nedre gräns tenderar chefer att skifta resultat till nästa redovisningsperiod för att den ska ha en större påverkan i den perioden, vilket görs för att medvetet påverka företagets resultat och sin egen kompensation i nästa redovisningsperiod.

Det kan vara problematiskt att urskilja bakgrunden eller incitamentet för vald redovisningsmetod, med andra ord är det svårt att bevisa det opportunistiska beteendet (Fields et al., 2001). Fields et al. (2001) beskriver fenomenet med hjälp av påverkan på ett företags aktiekurs där motivet till vald redovisningsmetod kan vara att påverka aktiekursen positivt, alternativt kan det vara att kursen är undervärderad på marknaden och motivet är således att balansera upp den till sitt normala värde, sitt rättvisa marknadsvärde. Med denna illustration menar Fields et al. (2001) att det kan vara problematiskt att påvisa vilket motiv som härleder till just vald metod, om motivet är individualistiskt eller att gynna företaget och dess intressenter som helhet.

3.2.3 Långgivarkontrakt

Det har gjorts diverse studier på om företag som håller på att bryta lånekontrakt gentemot långgivare har en tendens att ändra redovisningsmetod genom att via opportunistiskt beteende påverka de siffror eller nyckeltal som kontraktet är uppbyggt på (Fields et al. 2001). Dietrich et al. (2001) betonar att det kan finnas starka motiv till att värdera fastigheter högt på grund av existerande kontrakt med långgivare. Starkare kontrakt gentemot långgivare är vanligare i mer ekonomiskt utvecklade länder vilket tenderar att göra att fler företag väljer att frivilligt tillämpa IFRS för att öka kvalitén på redovisningen och minska informationsgapet till externa parter. Övergången till IFRS kan ge en starkare legitimitet i och med att den ger en tydligare och mer relevant information till externa intressenter (Francis et al., 2008). Francis et al. (2008) framhäver även att IFRS minskar risken för externa parter på grund av att regelverket har större krav på tydligare information och djupare beskrivning av val utav värderingsmetoder vilket ger en mer öppen informationsdelning och högre legitimitet. Vid undersökning utav värdering av förvaltningsfastigheter på den engelska marknaden framställdes hur engelska banker litar starkt på marknadsvärdet på fastigheter därav är det sällan som bankerna tagit bort värdeökningseffekten på grund av förvaltningsfastigheter som påverkar nyckeltal ur långgivarkontrakten. Vilket betonas ge starka incitament för företag att redovisa sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde om de är nära att bryta långgivarkontrakt eller om de vill stärka sina nyckeltal (Dietrich et al., 2001).

3.2.4 Kapitalkostnad

Argument har lyfts fram av forskare att bättre kvalitet på redovisningsinformation ska generera lägre kapitalkostnader. Även högre grad av frivillig information som företag ger ut har ansetts vara en väsentlig faktor som leder till lägre kapitalkostnader (Brown, 2011). Enligt Francis et al. (2008) genererar IFRS både bättre redovisningskvalité samt mer frivillig information vilket minskar informationsgapet till externa intressenter. Daske (2006) argumenterar för att det finns dåligt med empiriskt bevis för att bättre redovisningskvalité och mer frivillig information ska minska kapitalkostnaderna, i sin undersökning fann han inte någon väsentlig koppling mellan faktorerna. Daske (2006) belyser dock att en övergång till IFRS ger ett intryck hos intressenter att företaget öppnar upp sig mer på grund av kravet på mer detaljerad information som det skiftet innebär vilket kan generera högre trovärdighet. I en undersökning på fastighetsbolag i China visade det sig att statliga fastighetsbolag hade lägre kapitalkostnader än privata fastighetsbolag (Jianfu & Xianting, 2016). Vilket förklarades som att statliga bolag har en tendens att få lägre kapitalkostnader om bankerna i det land som företaget är aktivt är statligt ägda. Bankerna kan föredra att låna ut pengar till statliga bolag eftersom de anses säkrare, framförallt under osäkra tider vilket ger dem en lägre kapitalkostnad (Jianfu & Xianting, 2016). Större företag beskrivs även som en kategori vilka tenderar att få lägre kapitalkostnader eftersom de har en bredare tillgång till lånemarknader, och därmed lättare att få lån. Samt att de har en fördelaktigare position i förhandlingar och kan därmed ställa högre krav på förmånligare lånevillkor, som till exempel lägre räntor (Morri & Cristanziani, 2009).

Företag med färre lånevillkor (kontraktskrav) gentemot långgivaren tenderar att ha högre kostnader för sitt lånade kapital. Även företag vars VD:s kompensation inte berörs av företagets skuldsättningsgrad tenderade att ha en högre skuldsättning och därmed en högre kapitalkostnad (Duru et al. 2012). Vid förhandling om kapitalkostnad är det en klar fördel om företagsledningen har goda kontakter, då de tenderar att lyckas förhandla sig till bättre villkor vilket sänker företagets kapitalkostnad. Företag som tar ett socialt ansvar har benägenhet att få bättre kreditvärdighet, vilket ger dem en lägre kapitalkostnad. Vilket betonar att företags beteende och sociala ansvar spelar roll när det kommer till långgivares bedömning (Fauver & McDonald, 2015). Christensen et al. (2013) visar att IFRS har påverkat företags likviditet positivt. De menar att företag med starkare likviditet har en förmåga att få lägre kapitalkostnader eftersom risken hos långgivaren minskar, och förtroendet för låntagaren ökar. Vilket de menar resulterar i att företag enklare kan generera kapital genom att övergå till IFRS. Christensen et al. (2013) framhävde dock att ökningen av likviditeten kan bero på andra faktorer vilka inte gick att identifiera, men av de företag som undersöktes inom EU hade majoriteten som tillämpat IFRS fått stärkt likviditet.

3.2.5 Skuldsättning

Små företag är känsligare mot högre skuldsättning eftersom det tydligare sticker ut i kontrast till eget kapital i balansräkningen. Vilket bidrar till en lägre skuldsättningsgrad då skuldsättningen är stor i förhållande till det egna kapitalet. Medan stora företag kan bära på en avsevärt högre skuldsättning utan att det anses lika farligt, eller lika negativt (Morri & Cristanziani, 2009). Företag med hög skuldsättning föredrar att använda sig av

verkligt värde värdering enligt IFRS eftersom den på ett bättre sätt än anskaffningsvärdet framhäver möjligheten till likvidering av tillgångar, vilket visar på att företaget kan generera likvida medel vid behov (Quagli & Avallone, 2010). Morri & Cristanziani (2009) belyser sambandet mellan resultat och skuldsättningen, där företag med högre resultat tenderar att finansiera nya investeringar med mer eget kapital och mindre lån än företag som genererar sämre resultat. Företag som drivs individualistiskt har benägenhet för sämre skuldsättningsgrad, det individualistiska beteendet är kopplat till att chefer/ledning tar en större risk och är därmed benägna att ta större belåningar (Fauver & McDonald, 2015). Vilket antyder att opportunistiskt beteende bland chefer kan leda till högre skuldsättningsgrad för företag, samt att företagen blir mer villiga att ta större risker (Fauver & McDonald, 2015). Både Fields et al. (2008) samt Quagli, Avallone (2010) betonar vikten av att skaffa sig legitimitet och stärka informationsdelningen gentemot långgivare och banker för att enklare generera kapitaltillskott, och för att ge ett mer förtroende ingivande intryck. Vidare beskrivs att implementeringen av IFRS kan ha stor påverkan i att locka till sig kapital från utländska banker och investerare (Christensen et al., 2013).

3.2.6 Institutionell förklaring

Den institutionella teorin avser förklara faktorer som påverkar företag. Faktorerna gör att olika verksamheter som är aktiva inom samma branscher tenderar att likna varandra. Det koncept som mest övergripligt beskriver denna tendens av homogent beteende är isomorfism. Två olika inriktningar framställs som tidigare tagits fram av forskare med avsikt att förklara uppkomsten av isomorfism, vilka är konkurrens och institutionell isomorfism (DiMaggio & Powell, 1983). Konkurrensaspekten syftar till en öppen marknad där företag slåss om kunder och resurser. Denna aspekt är inriktad på ekonomisk vinning medan den institutionella vinkeln menar på att det finns ytterligare faktorer att ta hänsyn till. Effekten av samhället och statens påverkan på företag och branscher framhävs. Där företag måste anpassa sig för att överleva. Fokus ligger mer i hur företag och organisationer behöver ta hänsyn till sin omgivning och de verksamheter som är aktiva inom den, det är inte bara ekonomisk vinning som leder till framgång, inom institutionella tanke-sättet är den sociala aspekten minst lika viktig (DiMaggio & Powell, 1983). Den institutionella isomorfismen framhävs som den som är mest väsentlig. Den institutionella teorin beskriver hur företag strävar efter att uppnå legitimitet på marknader och i samhället genom isomorfism. Målet med institutionell isomorfism är således att främja utbyte av information samt att signalera trovärdighet (Collin et al., (2009). Institutionell isomorfism är väsentlig för att förstå det moderna samhällets organisationer. Inom institutionell isomorfism används tre stycken centrala faktorer för att förstå organisationers beteende, vilka är: tvingande, imiterande och normativt (DiMaggio & Powell 1983).

Tvingande isomorfism uppstår genom formellt eller informellt tvång eller påtryckning från organisationer/institutioner som företagen är beroende av. Det kan vara i form av lagar eller regler som företaget måste följa eller antas följa. Det kan även uppstå genom kulturella förväntningar från den bransch där företaget är verksam (DiMaggio & Powell, 1983). Martinez-Ferrero & Garcia-Sanchez (2017) belyser att det kulturella trycket kan

ha minst lika stark påverkan på företag som det legala. De betonar att kulturella normer har en stark påverkan på företagsredovisning och beteende.

Imiterande isomorfism är ett sätt för företag att öka sin legitimitet inom branschen, både gentemot kunder men också gentemot övriga intressenter. Företag tenderar att välja liknande redovisningsmetoder som liknande företag använder sig av inom samma bransch för att öka sin legitimitet (Collin et al., 2009). DiMaggio & Powell (1983) framhäver att det även är vanligt att företag tar efter varandra i tider av osäkerhet, eller om branschen som sådan är osäker samt om företaget är relativt ny på marknaden. Är det ett företag som sticker ut som extra lönsamt eller framgångsrikt på andra plan inom en bransch tenderar andra företag i samma bransch att ta efter ett sådant företag för att själva nå framgång.

Inom det normativa synsättet anses starka professioner påverka företags redovisningsmetoder. Vilket grundar sig i att sådana professioner har samma utbildningsbakgrund samt tenderar att socialisera i motsvarande fack, eller nätverk för professionen vilket gör att deras tillvägagångssätt, arbetssätt, normer och värderingar inte skiljer sig speciellt mycket på individnivå. Vilket leder till att individerna arbetar på liknande sätt oberoende vilken organisation de arbetar för (DiMaggio & Powell, 1983). Collin et al. (2009) belyser även att normativa sätt anses vara legitima när de är vanliga, företagen gör det som alla andra gör eller det de gjort under alla år. Har en redovisningsmetod, eller ett sätt att presentera sin årsredovisning på institutionaliserats inom en bransch anses den vara legitim, och det kan ta tid innan något annat, möjligen bättre sätt implementeras.

3.3 Argument mot IFRS

3.3.1 *Kostnader för IFRS*

IFRS för små och medelstora bolag (SME) ska underlätta för mindre bolag att tillämpa en internationell standard för sin redovisningsinformation. Där regelverket ämnar bilda en globaliserad plattform för bolagen med avsikt att underlätta företagsrelationer och även finansieringsrelationer över landsgränserna. Fördelarna för implementeringen behöver vara relativt stora för att det ska vara lönsamt för SME:s att implementera IFRS eftersom kostnaderna för implementeringen är höga och har en proportionellt större påverkan på SME:s än på större företag (Chand et al., 2015). Om företag har möjlighet eller nytta av omvärderingsmetoder inom IFRS för fastigheter (IAS 40) tenderar de tycka att fördelarna med implementeringen överstiger kostnaderna och är därav mer villiga att tillämpa IFRS (Eierle & Haller, 2009). Fördelar och kostnader är nära associerat med om det är av betydelse för en mindre organisation att implementera IFRS (Chand et al., 2015). Eierle & Haller (2009) betonar att företag som kan gå på aktuella marknadsvärden är positiva till att värdera utifrån IFRS, men de tenderar att vara mer motvilliga ifall de själva behöver göra en bedömning som inte grundar sig på nivå 1 data (marknadsvärden). Eftersom det tenderar att öka kostnaden för företaget, samt att expertis utifrån kan behöva tas in vilket gör det betydligt dyrare. Jermakovicz et al. (2007) påvisar att majoriteten av

företaget som de granskat tyckte att IFRS var för invecklat och krångligt. De största nackdelarna med IFRS som författarna framhävde var kostnaderna av implementeringen och ökad volatilitet i inkomsterna. De faktorer som företagen betonade som starkast mot införandet av IFRS var de höga kostnaderna och bristen på guidning vad gäller implementeringen (Jermakovicz et al., 2007). Anskaffningsvärde metoden associeras med mindre kostnader för företagen samt anses vara mer användbar, accepterad vid upprättning av kontrakt eftersom den tenderar att minimera risken för banker och andra intressenter på grund av att den ger mindre utrymme åt subjektiv bedömning (Quagli & Avallone, 2010).

3.3.2 Resultatutjämning

Political cost är en hypotes inom PAT. Den ämnar förklara varför företag kan ha intressen att minska sina resultat i goda tider och öka dem i mindre starka tider. Political cost hypotesen grundar sig i att företag använder sig av redovisningsmetoder för att utjämna inkomster över räkenskapsperioder (Watts & Zimmerman, 1983). Graham et al. 2005 belyser att inkomstutjämning även genererar bättre kreditvärdighet och lägre kapitalkostnader för företag. Före implementeringen av IFRS hade företag jämnare inkomster över räkenskapsåren, vilket förklaras genom att IFRS har benägenhet att genererar större volatilitet i inkomster och resultat över åren för företagen medan anskaffningsvärdes metoden tenderar att vara mer användbar för att utjämna inkomsterna (Quagli & Avallone, 2010). Icke noterade företag är mer beroende av kapital från låneinstitutioner än vad noterade är, vilket gör att inkomstutjämning är viktigare för icke noterade företag för att upprätthålla hög kreditvärdighet och lugna externa intressenter. Icke noterade företag har en större förväntan att kunna påvisa att de kan upprätthålla sina obligationer gentemot leverantörer, kunder och låneinstitut (Graham et al., 2005). Inom PAT förklaras motivationen bakom inkomstutjämning där företag aktivt reducerar sina inkomster på grund av att företagen inte vill väcka uppmärksamhet från samhället eftersom de vill undvika att staten ökar taxeringen mot dem, uppmuntrar till större ansvar eller att det blir dyrare att ingå kontrakt och avtal med utomstående parter (Watts & Zimmerman, 1983).

3.3.3 Externa intressenter

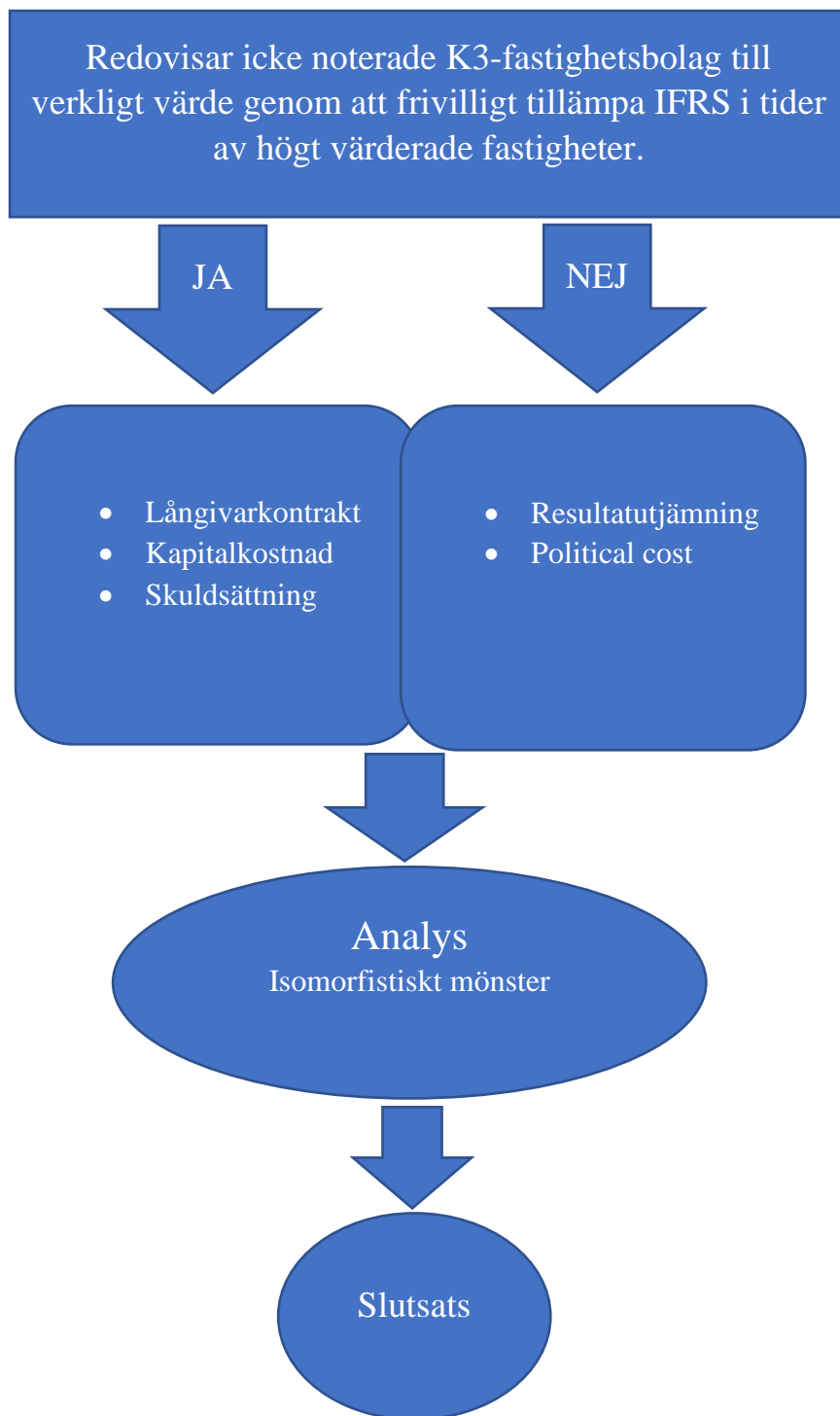
Konservativa redovisningsmetoder tenderar att reducera risken för företagets externa intressenter och är därmed att föredra ur långivarsynpunkt. Konservativa redovisningsmetoder är sådana som inte tar upp några intäkter fören de har ägt rum, men alla kostnader tas upp löpande (Bliss, 1924, Watts 2003). Konservativa redovisningsmetoder illustreras som mindre riskfyllda, och innehar en lägre grad subjektiv bedömning vilket gör att de minimerar risken för banker och andra externa intressenter (Watts, 2003). Christensen et al. (2013) argumenterar mot det tidigare forskare menar om att IFRS ger en mer transparens samt minskar informationsgapet (Francis et al. (2008). Christensen et al. (2013) betonar att företag fortfarande har viss handlingsfrihet vilket gör att de kan välja hur tydlig, eller hur mycket information som ska delas med externa parter. De menar att IFRS inte tar bort företagets motivation att framhäva eller dölja saker i sina rapporter. En mer

konservativ redovisningsmetod lägger inte lika stort fokus hos externa parter på att upprätta kontrakt eftersom metoden i sig gör dem mer skyddade. Effekten är således att konservativa finansiella rapporter är mer effektiva i att reducera agentkostnader (Watts, 2003).

3.6 Analysmodell

Den teoretiska referensramen har som avseende att presentera tidigare forskning som framhäver drivkrafter, incitament och potentiella faktorer som påverkar att icke noterade K3-fastighetsbolag frivilligt värderar sina förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde. Den teoretiska referensramen har även som avsikt att illustrera tidigare forskning som tar upp argument mot värdering enligt verkligt värde i icke noterade K3-fastighetsbolag. Tidigare forskning har framställt att incitament för att implementera IFRS grundar sig i opportunistiskt beteende där chefer/företagsledare har som avsikt att påverka sin egen bonus, företagets skuldsättningsgrad, långivarkontrakt gentemot externa parter, kapitalkostnad, resultathantering, eller att företag genom institutionell isomorfism imiterar eller följer branschens normer. Argumenten för IFRS bygger mycket på företags/chefers motivation att förbättra sin egen vinning eller uppfylla sin egna målsättning. Den forskning som finns mot att företag inte tillämpar IFRS är inte lika utbredd. Här illustreras kostnaderna för SME:s som en stor anledning till att företag avstår från IFRS, samt att resultatutjämnning enklare uppfylls med anskaffningsvärdemetoden, även att externa intressenter kan gynnas av att företaget inte implementerar IFRS och att beslutsfattare därav undviker det för att öka företagets trovärdighet.

Dispositionen kommer vidare i arbetet att följa samma struktur som analysmodellen presenterar, för att skapa ett flöde och en tydlig röd tråd genom arbetet men också för att det ska bli enklare att följa resultat och diskussion. De empiriska och analytiska kapitlen fokuserar på att visa och diskutera resultaten från studien där tidigare forskning från den teoretiska referensramen kommer att tas i beaktning. Resultatet av den kvantitativa undersökningen kommer först och främst avse besvara forskningsfrågan: Väljer icke noterade K3-fastighetsbolag att redovisa sina fastigheter till verkligt värde genom att frivilligt tillämpa IFRS i stället för högt värderade fastigheter. Vidare är strävan att genom företagens nyckeltal presentera samband mellan tidigare forskning och studiens resultat, med avseende att belysa vad som kännetecknar de företag som redovisar enligt verkligt värde samt att presentera ett isomorfistiskt mönster.



Figur 2 – Analysmodell
(egen konstruerad)

4. Empiri

4.1 Empirikapitlets struktur

Det empiriska kapitlet är upplagt utefter strukturen som presenteras i analysmodellen. Avsikten med upplägget är att skapa en sammanhängande text genom teori-, empiri- samt analyskapitlet. Analysmodellen framhäver drivkrafter samt incitament som tidigare forskning lyft fram som påverkansfaktorer på om företagen väljer att tillämpa IFRS eller inte. De drivkrafter och incitament som empirikapitlet undersöker är långivarkontrakt, skuldsättningsgrad, kapitalkostnad, samt resultatutjämnning/political cost. Där resultatutjämnning och political cost är argument mot införandet av IFRS, resterande faktorer är argument för införandet av IFRS. Strukturen för kapitlet följer således motsvarande huvudrubriker som teorikapitlet, argument för IFRS samt argument mot IFRS. Förvarande incitament kommer presenteras i form av nyckeltal från företagen i studien. Nyckeltalen bygger på företagens senaste bokslut, och avser ge en bild av hur de påverkar valet att implementera IFRS eller inte.

Tabeller ställs upp utifrån den data som undersökningen har genererat. För att enklare följa strukturen i empirikapitlet är det uppdelat i underrubriker där varje valt områdes data presenteras. Presentation i tabellerna framhäver skillnaden mellan företag som väljer att implementera IFRS samt de som inte gör det, i slutet av det empiriska kapitlet framgår resultatet av grundfrågan, hur många icke noterade K3-fastighetsbolag i Stockholms län som tillämpar IFRS och väljer att bokföra sina fastigheter enligt verkligt värde.

Stark soliditet betraktas från tjugo och uppåt. Något sämre soliditet är mellan tjugo och femton, samt svag soliditet är under femton. Stark räntetäckningsgrad betraktas från två och uppåt. Mellan två och ett klassas som en relativt svag räntetäckningsgrad medan under ett indikerar på en svag räntetäckningsgrad. Övriga nyckeltal ställs i relevans till varandra vilket öppnar för argument och jämförelse mellan de olika kategorierna av företag. I och med att nyckeltalen bortsett från resultatutjämnning är inhämtade endast från det senaste årsbokslutet ställs inte allt för höga krav på dem. Hade nyckeltalen inhämtats baserat på flera årsbokslut för företagen hade eventuellt högre krav ställts angående vad som anses vara starkt respektive svagt nyckeltal.

4.2 Argument för IFRS

4.2.1 Soliditet

Tabell 1 visar de företag ur studien som tillämpar IFRS. Tabellen påvisar att majoriteten har låg soliditet vilket tyder på att företagen har en sämre långsiktig betalningsförmåga. Av de företag som redovisar enligt IFRS har 61,1 procent en soliditet som indikerar en risk i deras långsiktiga betalningsförmåga. Företagen i tabellen är rangordnade efter storleken på omsättningen. Alltså har de fem översta företagen i tabellen den största omsättningen. Av de företagen med sämre omsättning är soliditeten betydligt sämre i jämförelse till de fem första. De fyra företag i tabellen med högst omsättning är även de ända som bokför sina fastigheter till verkligt värde. De här företagen indikerar inte på några problem i betalningsförmåga. Däremot om man bortser från dessa företag och granskar de företag som tillämpar IFRS men som bokför sina fastigheter till anskaffningsvärde, och sen uppger det verkliga värdet i not har hela 71,4 procent en låg soliditet, vilket indikerar på en svag långsiktig betalningsförmåga. Räntetäckningsgraden illustrerar hur företagen är kapabla till att täcka sina finansiella kostnader, en indikation på en mer kortfristig betalningsförmåga. Kortsiktiga betalningsförmågan bland företagen är något bättre, men det är några företag vars betalningsförmåga är låg. 38,9 procent av företagen har en relativt svag räntetäckningsgrad vilket gör att de kan vara känsliga mot ränteökningar, medan 11,1 procent har en låg räntetäckningsgrad.

Tabell 1 – Soliditet

Företag	IFRS JA	Verkligt värde i not	Soliditet	Räntetäckningsgrad
AB 4	X		40,1	12,43
AB 5	X		29,1	5,62
AB 6	X		50,8	6,31
AB 7	X		24,6	4,46
AB 22	X	X	23,4	9 555,9
AB 24	X	X	6,4	2,02
AB 29	X	X	0,7	1,65
AB 39	X	X	3,5	7,55
AB 45	X	X	5,6	2,56
AB 49	X	X	4	1,09
AB 51	X	X	4,7	0,71
AB 55	X	X	35,7	38 588,5
AB 57	X	X	31,3	0,53
AB 58	X	X	2,9	1,62
AB 59	X	X	5,1	11,79
AB 62	X	X	3,7	1,95
AB 63	X	X	18,8	1,37
AB 64	X	X	0,7	2,58
Summa	18	14	Medel: 16,7	

Tabell 2 – Soliditet

Företag	IFRS NEJ	Verkligt värde i not	Soliditet	Räntetäckningsgrad
AB 1	X	JA	18,2	4,24
AB 2	X	JA	56	1,12
AB3	X	JA	40,8	7,61
AB 10	X	JA	23,9	2,98
AB 11	X	JA	22,7	1,69
AB 13	X	JA	51,4	2,47
AB 15	X	JA	43,6	3,08
AB 16	X	JA	45,7	3,45
AB 17	X	JA	54,2	3,29
AB 18	X	JA	15	3,84
AB 19	X	JA	51,8	4,32
AB 20	X	JA	31,1	19,18
AB 23	X	JA	24,6	0,41
AB 25	X	JA	48,1	2,2
AB 27	X	JA	72,6	0,3
AB 28	X	JA	29,7	5,53
AB 30	X	JA	21,5	3,44
AB 31	X	JA	17,2	14,84
AB 32	X	JA	25	2,88
AB 33	X	JA	55,7	46,12
AB 35	X	JA	36,3	19,14
AB 36	X	JA	10	1,89
AB 40	X	JA	21,9	4,48
AB 43	X	JA	16,2	4,77
AB 46	X	JA	87,5	374,05
AB 48	X	JA	21,6	1,88
AB 50	X	JA	0,5	- 0,46
AB 52	X	JA	28,5	2,39
AB 53	X	JA	49,3	2,8
AB 56	X	JA	7,4	0,3
AB 60	X	JA	29	- 2,06
Summa	31	31	Medel: 34,1	

De företag som inte tillämpar IFRS men väljer att framföra det verkliga värdet på sina fastigheter i sin årsredovisning presenteras i tabell 2 ovanför. Företagen i tabellen påvisar en betydligt starkare soliditet, vilket indikerar på en stark långsiktig betalningsförmåga. Det är endast 9,7 procent av företagen som indikerar på en svag soliditet, medan 12,9 procent av företagen har en bättre men fortfarande ganska svag soliditet. Resterande 77,4 procent av företagen påvisar en stark soliditet, och har därmed en god långsiktig betalningsförmåga. Vilket leder till att majoriteten av företagen i tabell 2 har en stark betalningsförmåga. Räntetäckningsgraden för företagen framställs även i tabell 2, där 29 procent av företagen har en relativt låg räntetäckningsgrad samt 16,1 procent påvisar en

låg räntetäckningsgrad. Vilket gör att hela 16,1 procent av de 22,6 procenten indikerar på en risk i sin kortsiktiga betalningsförmåga, medan resterande 6,5 procent kan få problem med sina finansiella kostnader vid en ränteökning.

Tabell 3 nedanför illustrerar företag som inte redovisar enligt IFRS och vilka inte uppger verkligt värde på sina fastigheter i sina årsredovisningar. 17,6 procent av de här företagen har en svag soliditet, varav även 11,8 procent av företagen har en låg soliditet. Resterande 70,6 procent visar på en stark soliditet, med andra ord visar majoriteten av företagen i tabell 3 på en god långsiktig betalningsförmåga. Räntetäckningsgraden för företagen i tabellen är stark sett till majoriteten eftersom hela 88,2 procent har en stabil räntetäckningsgrad vilket indikerar på en god kortsiktig betalningsförmåga. 11,8 procent har en låg räntetäckningsgrad vilket framhäver en viss risk i kortsiktig betalningsförmåga, och känslighet mot ökade räntekostnader.

Tabell 3 – Soliditet

Företag	IFRS NEJ	Verkligt värde i not	Soliditet	Räntetäckningsgrad
AB 8	X	NEJ	9	14,09
AB 9	X	NEJ	51,4	15,85
AB 12	X	NEJ	15,1	6,32
AB 14	X	NEJ	35	14,89
AB 21	X	NEJ	10,1	2,13
AB 26	X	NEJ	20	19,43
AB 34	X	NEJ	86,6	13,28
AB 37	X	NEJ	43,8	8,47
AB 38	X	NEJ	36,1	5,04
AB 41	X	NEJ	44,9	32,27
AB 42	X	NEJ	2,5	- 0,48
AB 44	X	NEJ	60	19,93
AB 47	X	NEJ	64,8	170,36
AB 54	X	NEJ	23,9	7,16
AB 61	X	NEJ	15,2	- 0,21
AB 65	X	NEJ	71	27,97
AB 66	X	NEJ	38,7	5,16
Summa	17	17	Medel: 36,95	

Det är totalt åtta stycken kommunala SABO företag med i studien. Samtliga åtta SABO företag väljer att presentera det verkliga värdet på sina fastigheter i sina årsredovisningar. Företagen visas i tabell 4 nedanför. Att de är SABO företag innebär att de är kommunala fastighetsbolag och därmed drivs statligt. Ett av företagen indikerar på en något sämre soliditet, medan resterande har en stark långsiktig betalningsförmåga.

Tabell 4 – Soliditet

Företag	IFRS JA	IFRS NEJ	Verkligt värde i not	Soliditet	Kommunala
AB 13		X	JA	51,4	X
AB 15		X	JA	43,6	X
AB 17		X	JA	54,2	X
AB 19		X	JA	51,8	X
AB 23		X	JA	24,6	X
AB 25		X	JA	48,1	X
AB 40		X	JA	21,9	X
AB 43		X	JA	16,2	X
Summa	0	8	8		8

De företagen som tillämpar IFRS och bokför fastigheter enligt verkligt värde illustreras i tabell 5 nedanför. Bolagen som redovisar enligt verkligt värde är bland de största företagen i studien. Stora och privata organisationer vilka alla har en stark soliditet samt räntetäckningsgrad vilket indikerar på stark betalningsförmåga både lång- och kortsiktigt. Företagen utgör endast 6 procent av de totalt granskade företagen i studien. Tabell 5 belyser att en gemensam faktor för de här företagen är en god soliditet samt en stark räntetäckningsgrad. Skuldsättningsgraden är något varierad mellan företagen men i relation till de goda siffrorna från räntetäckningsgrad och soliditet är det inget av företagen som har någon hög belåningsgrad. Kapitalkostnaden presenteras även för de här företagen i form av skuldränta där de indikerar ha en låg genomsnittlig skuldränta. För övriga företag presenteras skuldsättningsgrad samt skuldränta under nästa rubrik.

Tabell 5 – Företag som redovisar enligt verkligt värde

Företag	IFRS JA	Soliditet	Räntetäckningsgrad	Skuldsättningsgrad	Skuldränta
AB 4	X	40,1	12,43	1,47	1,5
AB 5	X	29,1	5,62	2,44	2,3
AB 6	X	50,8	6,31	0,95	2,2
AB 7	X	24,6	4,46	3,05	2,3
Summa	4	Medel: 36,15	Medel: 7,21	Medel: 1,98	Medel: 2,08

4.2.2 Kapitalkostnad/Skuldsättningsgrad

Tabell 6 redogör för de företag som tillämpar IFRS, tabellen innehåller både företag som bokför fastigheter enligt verkligt värde och de som väljer att bokföra enligt till anskaffningsvärdet. De företag som väljer att bokföra enligt anskaffningsvärdet uppger verkligt värde på fastigheterna i not, de indikeras i tabellen genom ett "X" i kolumnen "verkligt värde i not". Skuldsättningsgraden bland de företag som tillämpar IFRS är hög, vilket stämmer bra överens med vad tabell 1 illustrerar om sämre soliditet för de här företagen, då en hög skuldsättningsgrad vanligtvis leder till sämre soliditet. Skuldräntan för företagen är även den relativt hög, här får man även ta i beaktning att två utav företagen i tabellen har en skuldränta på noll. Vilket kan förklaras genom att deras lån är till ett koncernföretag och inte till låneinstitut. Bortser vi från de företag som tillämpar IFRS och

som bokför till verkligt värde, de som presenterades i tabell 5 ser siffrorna helt annorlunda ut. Eftersom vi har en genomsnittlig skuldsättningsgrad på 33,16 samt en medelskuldränta på 2,36. Framförallt ökar skuldsättningsgraden drastiskt vid exkludering av de företag som bokför enligt verkligt värde eftersom de har en relativt låg skuldsättning.

Tabell 6 – Skuldsättning & Kapitalkostnad

Företag	IFRS JA	Verkligt värde i not	Skuldsättningsgrad	Skuldränta
AB 4	X		1,47	1,5
AB 5	X		2,44	2,3
AB 6	X		0,95	2,2
AB 7	X		3,05	2,3
AB 22	X	X	2,88	0
AB 24	X	X	13,75	2,8
AB 29	X	X	140,77	3,9
AB 39	X	X	26,66	0,9
AB 45	X	X	16,42	1,9
AB 49	X	X	23,13	4,1
AB 51	X	X	17,77	3,1
AB 55	X	X	1,79	0
AB 57	X	X	2,19	4,4
AB 58	X	X	32,76	1,6
AB 59	X	X	18,12	0,7
AB 62	X	X	24,88	2
AB 63	X	X	4,29	4,9
AB 64	X	X	138,78	2,7
Summa	18	14	Medel: 26,23	Medel: 2,29

Tabell 7 illustrerar skuldränta och skuldsättningsgrad för de företag som inte tillämpar IFRS. Samtliga av företagen i tabellen framför det verkliga värdet på deras fastigheter i sina årsredovisningar. Företagen skiljer sig markant från de i tabell 6, framförallt vad beträffar skuldsättningsgraden. Enligt tabell 7 kan vi se att de har en betydligt lägre skuldsättningsgrad, bortsett från ett fåtal företag som har något högre, men genomsnittligt är den betydligt lägre än för de företag som tillämpar IFRS. Företag som inte tillämpar IFRS tenderar enligt studien att ha en lägre skuldsättningsgrad. Skuldräntan för de här företagen är även den lägre, här påträffas inte heller något företag med noll som skuldränta vilket gör att medelvärdet blir mer rättvist och trots detta är det ändå lägre än medelskuldräntan för företag som tillämpar IFRS. De kommunala företag som presenteras i tabell 7 har en medelskuldränta på 2,43 samt en genomsnittlig skuldsättningsgrad på 2,07 vilket indikerar att de har en låg skuldsättningsgrad men samtidigt en hög kapitalkostnad. Övriga företag får exkluderat de kommunala en medelskuldränta på 2,05 vilket är betydligt lägre än de kommunala, men har en avsevärt högre genomsnittlig skuldsättningsgrad på 10,73. Medelskuldräntan på 2,43 gör att de kommunala företagen är de företag som påvisar ha högst kapitalkostnad av samtliga företag i studien trots att de har näst lägst skuldsättningsgrad.

Tabell 7 – Skuldsättning & Kapitalkostnad

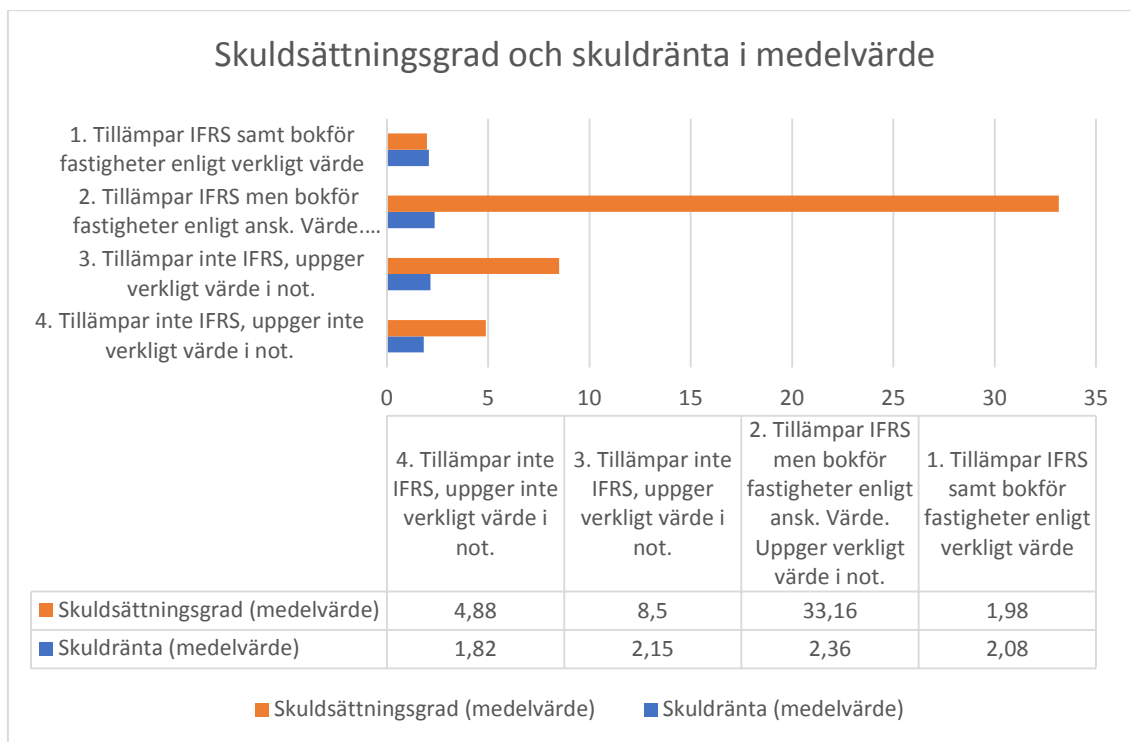
Företag	IFRS NEJ	Verkligt värde i not	Skuldsättningsgrad	Skuldränta	Kommunala
AB 1	X	JA	3,49	2,5	
AB 2	X	JA	0,79	1,8	
AB3	X	JA	1,15	2,8	
AB 10	X	JA	3,03	1,8	
AB 11	X	JA	3,39	4,1	
AB 13	X	JA	0,91	3,3	X
AB 15	X	JA	1,26	2,2	X
AB 16	X	JA	1,19	2,9	
AB 17	X	JA	0,84	2,5	X
AB 18	X	JA	5,61	2	
AB 19	X	JA	0,89	2,8	X
AB 20	X	JA	1,75	0,7	
AB 23	X	JA	3,05	2,7	X
AB 25	X	JA	1,05	2,4	X
AB 27	X	JA	0,26	1,6	
AB 28	X	JA	2,3	1,7	
AB 30	X	JA	3,57	2,2	
AB 31	X	JA	4,53	0,8	
AB 32	X	JA	2,82	1,7	
AB 33	X	JA	0,78	1,1	
AB 35	X	JA	1,75	2,3	
AB 36	X	JA	8,86	2,4	
AB 40	X	JA	3,51	1,1	X
AB 43	X	JA	5,01	2,4	X
AB 46	X	JA	0,13	0,2	
AB 48	X	JA	3,38	3,8	
AB 50	X	JA	181,11	0,9	
AB 52	X	JA	2,25	2,5	
AB 53	X	JA	0,99	4,1	
AB 56	X	JA	11,73	2,2	
AB 60	X	JA	2,01	1,1	
Summa	31	31	Medel: 8,5	Medel: 2,15	8

Tabell 8 presenterar företag som inte tillämpar IFRS och som inte väljer att upplysa om det verkliga värdet på sina fastigheter. Vad som utmärker dem är att de har en låg skuldränta, medelskuldräntan på 1,82 är betydligt lägre än den för de företag som väljer att presentera det verkliga värdet på fastigheterna. Skuldsättningsgraden för företagen är även den lägre, vilket innebär att de inte är lika tungt belånade något som kan leda till att de har lägre kapitalkostnader därav.

Tabell 8 – Skuldsättning & Kapitalkostnad

Företag	IFRS NEJ	Verkligt värde i not	Skuldsättningsgrad	Skuldränta
AB 8	X	NEJ	8,52	1
AB 9	X	NEJ	0,89	1,1
AB 12	X	NEJ	5,43	2,5
AB 14	X	NEJ	1,73	1,1
AB 21	X	NEJ	8,21	3,8
AB 26	X	NEJ	3,79	1
AB 34	X	NEJ	0,15	5,9
AB 37	X	NEJ	1,22	1,1
AB 38	X	NEJ	1,58	4,1
AB 41	X	NEJ	1,23	1,2
AB 42	X	NEJ	38,53	1,8
AB 44	X	NEJ	0,67	0,5
AB 47	X	NEJ	0,54	0,1
AB 54	X	NEJ	3,19	1,3
AB 61	X	NEJ	5,58	1,9
AB 65	X	NEJ	0,32	1,4
AB 66	X	NEJ	1,42	1,2
Summa	17	17	Medel: 4,88	Medel: 1,82

Diagrammet nedan illustrerar företag som tillämpar IFRS samt de som inte tillämpar IFRS. Båda är uppdelade i om företagen bokför fastigheter till verkligt värde eller inte samt om företagen uppger verkligt värde i not eller inte. De företag som första rubriken i diagrammet presenterar är stora företag, samt endast fyra stycken. De har en genomsnittlig skuldsättningsgrad på 1,98 samt skuldränta på 2,08. Andra rubriken belyser de fjorton företag som tillämpar IFRS men bokför fastigheter enligt anskaffningsvärde och uppger verkligt värde i not. Deras genomsnittliga skuldsättningsgrad är betydligt högre, den landar på 33,16 samt skuldränta på 2,36. Tredje rubriken i diagrammet illustrerar de trettioen företagen som inte tillämpar IFRS men som presenterar verkligt värde i not, de här företagen har en genomsnittlig skuldsättningsgrad på 8,5 samt en skuldränta på 2,15. Fjärde rubriken visar sjutton företag vilka inte tillämpar IFRS och som inte uppger verkligt värde i not, de här företagen har en genomsnittlig skuldsättningsgrad på 4,88 samt en skuldränta på 1,82.



Figur 3 – Skuldsättning & Kapitalkostnad

4.3 Argument mot IFRS

4.3.1 Resultatutjämnning

Tabell 9 nedanför demonstrerar resultatförändringen över åren 2013–2015 för de tio största företagen i studien som inte tillämpar IFRS. Tabellen ämnar belysa resultatförändring från år till år för att se om företagen har ett relativt stabilt årsresultat samt finansnetto eller om det tenderar att skifta mellan åren. Tabellen visar ett glapp mellan AB3 och AB8 eftersom att företagen däremellan använder sig av IFRS. Tabellen indikerar att sex av de tio utvalda företagen har ett relativt jämnt resultat efter finansnetto, varav fyra stycken har ett relativt jämnt årsresultat. Tre av företagen med jämnt resultat före finansnetto har även ett jämnt årsresultat. Företagen med ett jämnt resultat efter finansnetto över åren är: AB1, AB3, AB8, AB10, AB13, AB14. De företag med ett jämnt årsresultat över åren är: AB2, AB8, AB13, AB14. Tabell 9 illustrerar även hur företag använder redovisningsmetoder för att sänka årets resultat. Skillnaden mellan resultat efter finansnetto och årets resultat kan bestå av bokslutsdispositioner, eller extraordinära kostnader. Bokslutsdispositioner görs genom överavskrivningar, alternativt avsättningar till periodiseringsfond. Vad vi kan utläsa från företagen i tabell 9 är att samtliga av de företag som inte tillämpar IFRS använder bokslutsdispositioner för att sänka årets resultat. Samtliga företag i tabellen lyckas inte sänka sitt resultat varje år, men nästintill.

Tabell 9 – Resultatutjämnning

För- et- ag	IFRS NEJ	Verk- ligt värde i not	Resultat ef- ter finans- netto 2015 (tkr)	Resultat ef- ter finans- netto 2014 (tkr)	Resultat ef- ter finans- netto 2013 (tkr)	Resultat ef- ter finans- netto 2012 (tkr)	Årets resultat 2015 (tkr)	Årets resultat 2014 (tkr)	Årets resultat 2013 (tkr)	Årets resultat 2012 (tkr)
AB1	X	JA	2 730 000	2 357 000	2 981 000	2 644 000	1 982 000	1 750 000	962 000	722 000
AB2	X	JA	1 685	- 1 389	17 815	20 500	2 449	467	4 617	2 511
AB3	X	JA	183 491	102 320	91 342	70 384	152 497	101 622	70 637	57 349
AB8	X	NEJ	54 138	42 413	58 886	26 804	40 660	32 740	45 735	20 663
AB9	X	NEJ	200 802	100 165	198 005	37 620	178 455	105 124	190 836	31 637
AB10	X	JA	284 224	40 394	88 609	44 415	182 155	26 881	76 255	98 371
AB11	X	JA	345 093	252 172	- 217 936	- 192 022	279 874	87 529	- 228 276	- 227 719
AB12	X	NEJ	35 207	- 176 571	- 26 029	11 136	36 492	- 162 813	- 22 713	7 277
AB13	X	JA	58 627	48 286	579 023	72 862	51 591	35 840	573 484	58 758
AB14	X	NEJ	33 337	31 865	27 633	28 480	26 341	24 632	20 108	19 758

Tabell 10 nedanför demonstrerar resultatförändring över åren 2013–2015 för de tio största företagen i studien som tillämpar IFRS. Från tabell 10 kan vi utläsa att fyra företag har ett relativt jämnt resultat efter finansnetto över åren, och desamma fyra har även ett relativt jämnt årsresultat över åren. De fyra företag som påvisar beteendet är: AB4, AB22, AB39, AB45.

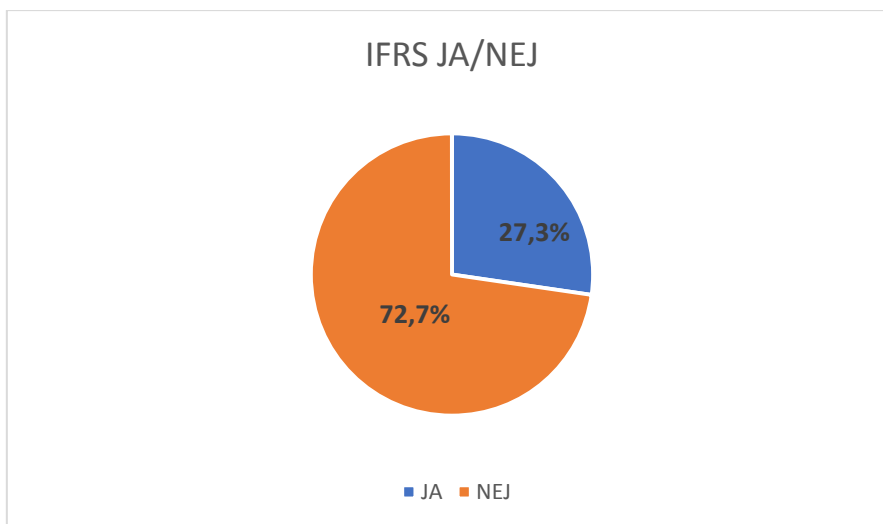
Från de företag som tillämpar IFRS är det skillnad mellan de som bokför fastigheter till verkligt värde och de som bokför dem till anskaffningsvärde och sen uppger det verkliga värdet i not. Skillnaden består av hur de använder sig utav redovisningsmetoder för att sänka årets resultat. Samtliga företag som redovisar fastigheter till verkligt värde har minst under något år ett högre årsresultat än resultat efter finansnetto. För de företag som tillämpar IFRS men redovisar fastigheter enligt anskaffningsvärdet ser det betydligt anorlunda ut. Där sänker samtliga företag sitt årsresultat minst ett år, de flesta flera år.

Tabell 10 – Resultatutjämnning

Företag	IFRS JA	Verkligt värde i not	Resultat efter finansnetto 2015 (tkr)	Resultat efter finansnetto 2014 (tkr)	Resultat efter finansnetto 2013 (tkr)	Resultat efter finansnetto 2012 (tkr)	Årets resultat 2015 (tkr)	Årets resultat 2014 (tkr)	Årets resultat 2013 (tkr)	Årets resultat 2012 (tkr)
A B 4	X		1 307 200	355 200	250 200	277 500	984 200	389 100	513 100	563 700
A B 5	X		2 521 005	382 295	1 502 529	- 7 106	1 880 968	948 933	1 431 067	- 19 722
A B 6	X		521 078	525 499	98 032	79 203	415 931	527 135	92 533	79 232
A B 7	X		1 627 000	623 000	636 000	420 000	1 350 000	- 360 000	528 000	581 000
A B 22	X	X	181 543	209 038	202 000	221 872	148 400	169 984	165 015	184 142
A B 24	X	X	342 715	- 131 513	128 528	110 615	243 095	- 162 240	38 193	90 213
A B 29	X	X	53 279	23 375	17 365	- 11 084	40 770	14 870	9 102	- 9 001
A B 39	X	X	79 490	37 631	53 823	53 113	28 435	3 946	22 613	20 496
A B 45	X	X	34 213	19 640	20 534	4 670	26 718	14 710	16 017	10 285
A B 49	X	X	4 144	- 12 122	- 7 784	23 037	- 10 158	- 13 516	- 6 735	16 155

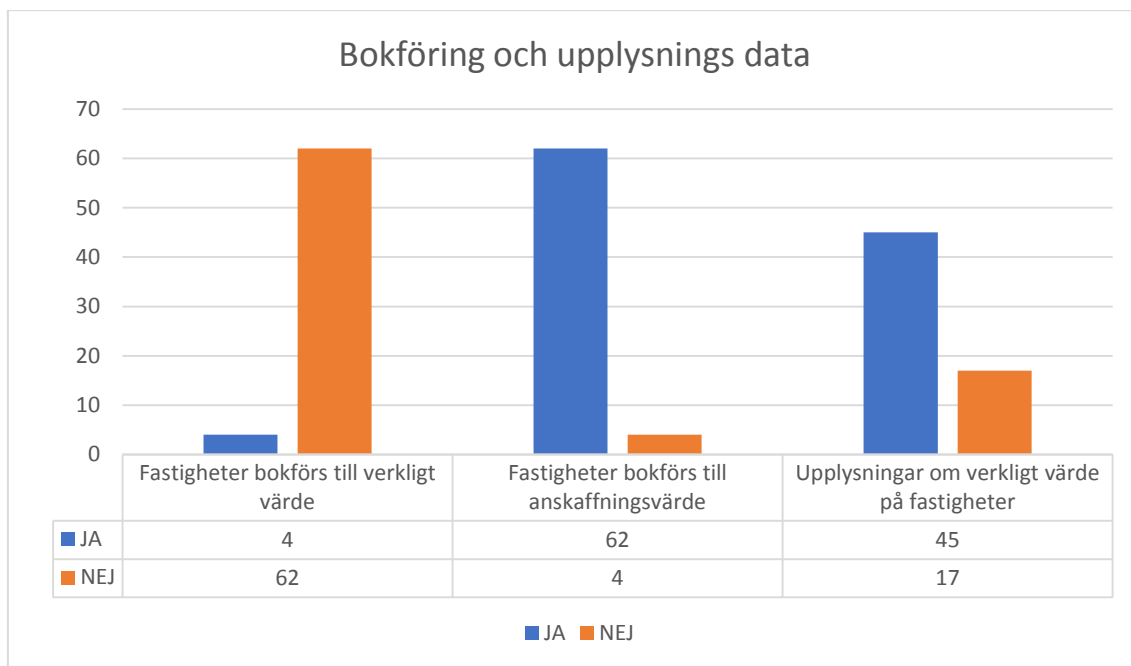
4.4 IFRS JA/NEJ

Studien omfattar totalt 66 företag. Av de undersökta företagen är det 72,7 procent (48 stycken) som inte redovisar enligt IFRS, samt 27,3 procent (18 stycken) som tillämpar IFRS. Vilket illustreras i figur 3 nedan.



Figur 4 – IFRS JA/NEJ

Figur 5 nedan illustrerar ett stapeldiagram vilket presenterar hur många företag som redovisar sina fastigheter till verkligt värde i förhållande till anskaffningsvärde. Samt hur många företag som ger upplysningar om verkligt värde på fastigheterna i sina årsredovisningar. Undersökningen påvisar att av de 18 företag som tillämpar IFRS är det endast fyra stycken som bokför fastigheter enligt verkligt värde, de resterande fjorton företagen tillämpar IFRS men bokför sina fastigheter till anskaffningsvärdet. De företag som tillämpar IFRS men inte bokför sina fastigheter enligt verkligt värde utgör hela 77,8 procent av de företag som tillämpar IFRS i studien. Totalt av samtliga företag i studien är det endast sex procent som bokför sina fastigheter enligt verkligt värde. Studien indikerar således att det är få K3-fastighetsbolag som bokför sina fastigheter till verkligt värde. Av de företag som inte bokför sina fastigheter enligt verkligt värde är det hela 45 stycken företag som ger upplysning om verkligt värde i sina årsredovisningar, vilket utgör 72,6 procent av företagen i studien. Av de företag som inte tillämpar IFRS är det hela 64,6 procent som uppger verkligt värde på sina fastigheter i deras årsredovisningar.



Figur 5 – Redovisningsmetod & Upplysning om verkligt värde

4.5 Sammanfattning

Studien belyser att majoriteten av de undersökta fastighetsbolagen redovisar sina fastigheter enligt anskaffningsvärdet och tillämpar således inte IFRS men väljer att presentera det verkliga värdet i sina årsredovisningar. Bland de företag som tillämpar IFRS är det endast 22,2 procent som bokför sina fastigheter till verkligt värde, resterande 77,8 procenten väljer att bokföra sina fastigheter till anskaffningsvärdet och lämnar sedan upplysningar om det verkliga värdet i sina årsredovisningar. Bland samtliga företagen i studien är det endast sex procent som använder verkligt värde för att bokföra sina fastigheter, däremot är det hela 68,2 procent av företagen som väljer att presentera det verkliga värdet i sin årsredovisning men de bokför inte fastigheterna till verkligt värde. Vad som utmärker de fyra företag som använder sig av verkligt värde är att de är relativt stora företag, de har goda nyckeltal och har därmed inte några problem med betalningsförmåga eller hög skuldsättning. De företag som tillämpar IFRS men som inte väljer att bokföra enligt verkligt värde är mer utpräglade av hög skuldsättning och sämre betalningsförmåga, de har även relativt höga kapitalkostnader. De företagen som inte tillämpar IFRS har ett jämnare årsresultat över åren samt tenderar att i större utsträckning sänka resultat efter finansnetto till årets resultat. Företag som tillämpar IFRS men som inte bokför sina fastigheter till verkligt värde har liknande mönster, däremot skiljer det sig till de som bokför enligt verkligt värde då de har större volatilitet i sina årsresultat över åren. Samtliga kommunala företag i studien presenterar det verkliga värdet på sina fastigheter i sina årsredovisningar. De är även de företag som har högst kapitalkostnad.

5. Analys

5.1 Argument för IFRS

5.1.1 Långivarkontrakt

Tabell 1 redogör att företag som tillämpar IFRS har en sämre soliditet än företag som inte gör det, vilket vi kan se i tabell 2. Francis et al. (2008) argumenterade för att ett incitament till implementering av IFRS är att stärka legitimiteten gentemot långgivare eftersom IFRS ger en ökad informationsdelning. Vilket studiens resultat styrker, de företag som har en svagare soliditet tenderar att implementera IFRS, där avsikten kan vara att minimera informationsgapet gentemot långgivare och stärka legitimiteten. Det är intressant att företag med sämre betalningsförmåga som kan vara nära att bryta lånevillkor väljer att tillämpa IFRS. Däremot är det få av de företagen som tillämpar IFRS som även bokför sina fastigheter till verkligt värde. Tidigare forskning har belyst att starka incitament till att redovisa fastigheter till verkligt värde är att försöka påverka nyckeltal för att undvika att bryta mot lånevillkor (Dietrich, et al., 2001 & Fields et al., 2001). Studiens resultat är motstridigt mot deras argument, då de företag som redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde har stark soliditet, och därmed god betalningsförmåga och bör således inte vara nära att bryta mot lånevillkor. Deras incitament kan snarare vara i likhet med vad Francis et al. (2008) beskriver om hur företag implementerar IFRS för att stärka sin legitimitet på marknaden genom ökad informationsdelning till externa parter. Samt Quagli & Avallone (2010) aspekt om hur företag har som avsikt med tillämpningen av IFRS att få ett ökat förtroende från långgivare för att enklare generera kapitaltillskott. Det teoretiska kapitlet lägger stor tyngd på drivkraften om ökad legitimitet, vilket är en fråga om bransch samt land och kultur hur företagen uppnår ökad legitimitet. Studiens resultat indikerar att legitimitet bland icke noterade K3-fastighetsbolag i Stockholm uppnås genom att redovisa fastigheter till anskaffningsvärde men att uppge fastigheternas verkliga värde i årsredovisningen för att öka informationsdelningen. Vilket även ger en förklaring till att majoriteten av företagen i studien som tillämpar IFRS väljer att inte redovisa sina fastigheter enligt verkligt värde. Argumentet styrks även av tidigare forskning då Watts (2003) framhäver att konservativa redovisningsmetoder anses vara mindre subjektiva och reducerar således risken för banker och andra intressenter. Vilket kan vara anledningen till att de företag som tillämpar IFRS som har sämre betalningsförmåga väljer att redovisa enligt anskaffningsvärdet istället för verkligt värde för att öka sin kreditvärdighet gentemot externa parter.

De företag som inte väljer att redovisa enligt IFRS har en betydligt starkare betalningsförmåga än de som tillämpar IFRS vilket styrker Francis et al (2001) & Quagli & Avallone (2010) argument om att avsikten med införandet av IFRS kan vara att öka informationsdelningen gentemot externa intressenter. Bland de företag som inte tillämpar IFRS är det en uppdelning, mellan de som väljer att framföra det verkliga värdet på fastigheterna i not och de som inte uppger det verkliga värdet. De som uppger det verkliga värdet tenderar att ha en något sämre kortsiktig betalningsförmåga än de som inte ger ut

informationen, vilket kan jämföras med vad Quagli & Avallone (2010) framför att företag kan ha som avsikt med tillämpningen av IFRS att få ökat förtroende från långgivare. De här företagen tillämpar visserligen inte IFRS, men de presenterar sitt verkliga värde i not, vilket studien indikerar på att företag tenderar att göra om de har en sämre betalningsförmåga.

5.1.2 Kapitalkostnad

Studien påvisar att de företag som har lägst kapitalkostnad är de som inte tillämpar IFRS, samt inte uppger verkligt värde på sina fastigheter i sin årsredovisning. Vilket gör att studien indikerar på att företag vilka genererar minst information angående sina fastigheter har lägst kapitalkostnad. Förevarande är oförenligt med vad Brown (2011) poängterar om att företag som har en högre grad frivillig information tenderar att ha lägre kapitalkostnader. Utfallet från studien är intressant, då det rent logiskt och via tidigare forskning finns stöd i att frivillig information i form av verkligt värde på fastigheter bör minska osäkerheten ur långgivarsynpunkt och därmed sänka kapitalkostnaderna. Det verkliga värdet på fastigheterna ska enligt bokföringsnämnden uppges i not, vilket gör att det inte är frivillig information för företagen. Däremot kan de bortse från upplysningen och hävda på att det inte går att fastställa det verkliga värdet på ett tillförlitligt sätt, alternativt att det är oskäligen kostnader förknippade med att fastställa värdet vilket leder till att det verkliga värdet kan anses vara mer frivillig eller åtminstone att betrakta som omfattande information. Vad som kan påverka utfallet är att det i studien är ett högre antal företag som ger omfattande information, vilket således gör att deras genomsnitt beräknas på ett större antal än vad medelskuldräntan på de företag som inte uppger verkligt värde gör. Däremot vad som talar för studiens resultat är att de fyra företag som tillämpar IFRS samt redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde är färre i antal än de som inte redogör för det verkliga värdet, ändå har de ett större medelvärde på sin skuldränta.

Juanfu & Xianting (2016) belyste att statliga företag tenderade att ha en lägre kapitalkostnad än privata företag om långgivarinstituten är statliga i det land där företagen är verksamma. I Sverige har vi ett antal statliga låneinstitut, ändå har de kommunala SABO företagen som finns med i studien ett högre medelvärde på sina kapitalkostnader än samtliga andra kategorier av de andra företagen i studien. Alltså är deras kapitalkostnad högre än för de som uppger verkligt värde i not och för de som inte gör det. Juanfu och Xianting argument styrks därmed inte av studiens resultat, utan tvärtom är studien motstridig mot vad de påvisat, vilket de menar bör existera i andra länder där det existerar statligt ägda banker. Resultatet demonstrerar att de företag med lägst kapitalkostnad är de som redovisar sina fastigheter till anskaffningsvärde samt inte uppger det verkliga värdet på fastigheterna i sina årsredovisningar. Den tidigare forskning som kan stärka utfallet är Fauver & McDonalds (2015) teori om att företag med goda kontakter samt företag som tar ett socialt ansvar tenderar att ha en lägre kapitalkostnad. Vilket skulle kunna vara en förklaring på studiens utfall att företag med lägst kapitalkostnad är de som inte ger omfattande information i form av verkligt värde på sina fastigheter. Sen kan det bero på att de har en lägre skuldsättningsgrad, och att låg skuldsättningsgrad skulle indikera låg risk

vilket leder till en lägre kapitalkostnad. Det här argumentet motbevisar dock studien av sig själv, med tanke på att de företag som bokför enligt verkligt värde har en lägre skuldsättningsgrad men högre kapitalkostnad än företag som inte tillämpar IFRS och som inte uppger det verkliga värdet på sina fastigheter.

I empirin har skuldränta använts som nyckeltal för att motsvara kapitalkostnaden bland företagen. Vad som kan påverka det här nyckeltalet är företag som har lån inom koncernen utan ränta, eller med låg ränta. Vilket gör att skuldräntan kan bli missvisande för de här företagen, men dessvärre det ända som vi kan uppvisa. För att stärka skuldräntans pålitlighet samt påvisa att den ger en rättvisande bild hade den behövt kontrolleras mot externa kapitalkostnader delat på lån till kreditinstitut och sen jämföra den med skuldräntan.

5.1.3 Skuldsättningsgrad

De företag i studien som antingen redovisar enligt verkligt värde eller presenterar det verkliga värdet på fastigheterna i sina årsredovisningar har en högre skuldsättningsgrad än de företag som inte väljer att presentera det verkliga värdet på sina fastigheter. Vilket stämmer överens med tidigare forskning som indikerar att företag med hög skuldsättningsgrad tenderar att använda sig av verkligt värde eftersom de vill kunna styrka företagets möjlighet till likvida medel (Quagli & Avallone, 2010). Resultatet styrker således argumentet att företag som har en högre belåning presenterar marknadsvärdet på sina fastigheter för att lugna externa intressenter. Däremot har de företag i studien som bokför sina fastigheter enligt verkligt värde en låg skuldsättningsgrad, det är dock stora företag med hög omsättning, och starka resultat. Företag med högt resultat tenderar att ha låg skuldsättning på grund av att de finansierar investeringar med egna medel i större utsträckning (Morri & Cristanziani, 2009). Vilket påvisar varför just dessa företag inte bör tolkas på samma sätt som de företag med ett lägre resultat och högre skuldsättning som uppger verkligt värde i sina årsredovisningar. En hel del av den tidigare forskningen beskriver opportunistiskt beteende genom att företag använder redovisningsmetoder som ökar intäkter för att påverka nyckeltal (Fields et al., 2001, Ghazali et al., 2015). Fauver & McDonald (2015) belyser även att företag som drivs opportunistiskt och individualistiskt tenderar att ha en högre skuldsättning. Resultatet från studien indikerar däremot inte att företag som redovisar enligt verkligt värde, vilket är en intäktshöjande redovisningsmetod har en högre skuldsättning, snarare tvärtom. De företag som redovisar enligt verkligt värde har en låg skuldsättning, i förhållande till övriga företag. Däremot faller förevarande under samma tolkning som tidigare presenterats vilken grundar sig i Morri & Cristanziani (2009) argument om resultat kontra skuldsättning. De här företagen är stora, med starka rörelseresultat och behöver således inte ta lika mycket lån till sina investeringar, därav har de en lägre skuldsättningsgrad. Vilket skulle även vara ett argument mot att de inte drivs individualistiskt eller opportunistiskt då de använder eget kapital för nya investeringar istället för att öka risken och låna kapital samt placera pengar i alternativa placeringar eller öka utdelning till ägare.

5.2 Argument mot IFRS

5.2.1 Resultatutjämnning/Political cost

Företag som inte tillämpar IFRS i studien indikerar tydligt i tabell 9 hur de använder political cost enligt vad Watts & Zimmerman (1983) beskriver att företag utjämnar sina resultat mellan räkenskapsår för att undvika att dra till sig uppmärksamhet från externt håll. Det är svårare för de företag som redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde att tillämpa political cost i form av att sänka sina resultat då de tar upporealiserade vinster från fastigheterna som påverkar resultatet. Quagli & Avallone (2010) påvisar även det här då de menar att IFRS leder till större volatilitet i inkomster och resultat över åren och att resultaten var jämnare mellan räkenskapsåren för företag innan de införde IFRS. Denna koppling går att urskilja ur tabell 10 om jämförelse görs mellan de företag som tillämpar IFRS och redovisar fastigheter till verkligt värde, mot de som inte gör det. Här är en tydlig skillnad i hur företag påverkar resultatet och sänker sitt resultat efter finansnetto i jämförelse med sitt årsresultat. Studien antyder att företag som redovisar fastigheter till verkligt värde inte i samma utsträckning eftersträvar att medvetet sänka sitt resultat medan företag som inte redovisar enligt IFRS eller redovisar enligt IFRS men bokför fastigheter enligt anskaffningsvärde minskar resultatet. Vilket är helt enligt vad Quagli & Avallone (2010) belyst. Studien påvisar även hur företag som stämmer in på political cost hypotesen tenderar att ha en lägre kapitalkostnad, något som Graham et al (2005) framhävde som en stark faktor för att tillämpa ett traditionellt redovisningssätt eftersom mindre volatilitet i resultatet ger en högre kreditvärdighet och lägre kapitalkostnad. De företag i studien som inte tillämpar IFRS har både ett jämnare resultat samt en lägre genomsnittlig kapitalkostnad än de som tillämpar IFRS, vilket indikerar att lägre kapitalkostnader kan vara en drivkraft för att inte tillämpa IFRS.

5.3 IFRS JA/NEJ

5.3.1 Resultat

Resultatet för studien fastställer att nästintill samtliga icke noterade K3-fastighetsbolag placerade i Stockholms län redovisar sina fastigheter till anskaffningsvärdet, och tillämpar därmed inte verkligt värde i sin bokföring. Däremot ger majoriteten av företagen upplysningar om det verkliga värdet på fastigheterna i årsredovisningen. Den normativa isomorfismen beskrivs genom att det som är vanligt inom en bransch anses vara legitimt, om en redovisningsmetod institutionaliserats ökar företagets legitimitet på marknaden genom att använda sig av denna metod (Collin et al., 2009). Vilket tyder på att det föreligger en typ av normativ isomorfism inom branschen där företagen vinner legitimitet genom att bokföra fastigheter utefter deras anskaffningsvärde men att det verkliga värdet bör presenteras för utomstående intressenter. DiMaggio & Powell (1983) belyser även att professioner kan ha ett stort inflytande på vad som blir normativt inom en bransch. Bland K3-företagen är den påverkande professionen revisorerna eftersom samtliga företag i

studien är revisorspliktiga. Starka professioner tenderar att göra på samma sätt då de är medlemmar i samma fack samt föreningar och är verksamma i samma bransch, samt har liknande bakgrund och utbildning (DiMaggio & Powell, 1983), vilket kan förklara varför majoriteten av företagen i studien väljer att redovisa sina fastigheter till anskaffningsvärdet, det är helt enkelt det normativa sättet inom branschen. Det kan även vara låneinstitutet på den svenska marknaden som föredrar anskaffningsvärdet framför verkligt värde, eftersom icke noterade K3 företag är beroende av kapital från låneinstitut i annan utsträckning än noterade bolag behöver de följa deras rekommendationer för att stärka sin legitimitet med avsikt att enklare generera kapital. Anses det föredömligt från låneinstitutionernas perspektiv att bokföra enligt anskaffningsvärde utvecklas principen till det normativa sättet att redovisa fastigheter på, vilket leder till att de flesta företag inom branschen kommer att redovisa på det sättet.

5.3.2 Icke förväntade resultat

Det icke förväntade resultatet för studien var att det är få företag som väljer att bokföra sina fastigheter enligt verkligt värde. Förhandsförväntningarna var att det skulle vara en majoritet eller i alla fall en stor grupp som valde att bokföra fastigheter enligt verkligt värde. Vidare var det även förvånande att av de som tillämpade IFRS som redovisningsstandard var det enbart 22,2 procent som bokförde fastigheterna till verkligt värde, resterande 77,8 procent tillämpar IFRS men valde ändå att bokföra enligt anskaffningsvärdemetoden. Resultatet är intressant, det styrker ytterligare argumentet om att det råder en normativ isomorfism på marknaden. Det var även förvånande att 27,4 procent av företagen som redovisar fastigheter enligt anskaffningsvärdet väljer att inte presentera det verkliga värdet på fastigheterna i sina årsredovisningar. Och därmed väljer att inte följa bokföringsnämndens allmänna råd, alternativt om de hävdar på oskälig kostnad eller att det verkliga värdet ej går att tillförlitligt fastställas.

6. Slutsats

Studien har avsett att genom en kvantitativ undersökning studera ifall icke noterade K3-fastighetsbolag väljer att frivilligt tillämpa IFRS för att kunna redovisa sina fastigheter till verkligt värde samt identifiera faktorer som kännetecknar de här företagen. Resultatet påvisar att endast sex procent av fastighetsbolagen i studien väljer att redovisa sina fastigheter till verkligt värde. Vilket är förvånansvärt lite då förhandsförväntningarna var att majoriteten skulle tillämpa verkligt värde med avsikt att påverka resultat och nyckeltal vilket det teoretiska kapitlet framhäver. Det är även överraskande att majoriteten av företagen som tillämpar IFRS väljer att inte redovisa enligt verkligt värde. Utfallet för studien är en positiv indikation gentemot allmänheten och externa intressenter till fastighetsbolagen verksamma i Stockholms län, då resultatet påvisar att de inte ämnar manipulera eller förstärka redovisningssiffror med hjälp av verkligt värde som redovisningsmetod. De faktorer som kännetecknar företagen som redovisar enligt verkligt värde är låg skuldsättningsgrad samt finansiell stabilitet. Studiens resultat motbevisar således tidigare forskningsargument om att opportunistiskt beteende är ett starkt incitament till att redovisa enligt verkligt värde då de företag i studien som redovisar enligt verkligt värde har en låg skuldsättningsgrad och därmed finansierar investeringar till stor del med eget kapital. Studien motbevisar även att företag med ansträngd ekonomi har en större tendens att redovisa enligt verkligt värde, då företagen i studien som redovisar enligt verkligt värde är finansiellt starka. Med tanke på att endast sex procent av företagen väljer att redovisa sina fastigheter enligt verkligt värde har uppsatsen fastställt att den normativa redovisningsmetoden för icke noterade K3-fastighetsbolag i Stockholms län är att bokföra sina fastigheter enligt anskaffningsvärdet. Anmärkningsvärt är att inte alla företag i studien följer bokföringsnämndens allmänna råd om att ge upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Hela 27,4 procent av de företag som redovisar enligt anskaffningsvärdet väljer att inte upplysa om det verkliga värdet på fastigheterna i not.

6.1 Reflektion över studiens genomförande

Eftersom uppsatsen är utförd via en kvantitativ ansats är det några faktorer som tidigare forskning belyst påverkar tillämpning av IFRS som inte kunnat undersökas. Vilket är tråkigt då de faktorerna lämnas utanför studiens resultat och tolkning. Hade mer tid funnits hade jag önskat få till ett fåtal intervjuer, alternativt gjort en enkätundersökning för att få djupare förståelse för varför företagen inte väljer att redovisa sina fastigheter enligt verkligt värde. Framförallt hade det varit intressant, med tanke på studiens resultat att se varför de företag som tillämpar IFRS väljer att inte redovisa sina fastigheter till verkligt värde. Det hade gett uppsatsen ett större djup att få svar, och kunna ge en förklaring på det. Om mer tid hade funnits tillgodo hade det även varit intressant att utöka urvalet och göra en undersökning på hela Sverige, för att se om det givit ett annorlunda resultat. Samt undersöka om det från revisorer eller låneinstituts håll sker påtryckningar om vad som anses vara det bästa sättet att redovisa fastigheter på och om det här är något som företagen tar i beaktning.

6.2 Förslag till fortsatta studier

För fortsatta studier hade det varit intressant att genom en kvalitativ undersökningsansats studera varför företag väljer att tillämpa IFRS men inte väljer att redovisa sina fastigheter enligt verkligt värde. Det hade även varit intressant att få reda på varför företag väljer att uppge det verkliga värdet på sina fastigheter i sin årsredovisning, om det är för internt bruk eller på grund av externa intressenter. Tidigare forskning betonar kostnaden för implementeringen av IFRS som en stark faktor till att avstå från implementeringen, det hade därav varit intressant att undersöka det här närmare då det inte täcks i denna uppsats.

Referenser

BFN (Bokföringsnämnden) (2016-11-29) *Bokföringsnämndens vägledning – Årsredovisningar och koncernredovisningar K3* [Elektronisk] Stockholm BFN Tillgänglig: <http://www.bfn.se/upload/sv/redovisningsregler/vagledningar/k-regelverk/VL12-1-K3-kons.pdf> [2017-05-15]

Bokföringslagen (BFL) 1999:1078. Stockholm: Justitiedepartementet

Bostadspriser (Mäklarstatistik), (2017) [Elektronisk] Tillgänglig: <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/#/villor> [2017-05-15]

Björklund, Maria & Paulsson, Ulf (2012) *Seminariumboken: Att skriva, presentera och opponera*. Uppl. 2:1 red. Lund: Studentlitteratur AB.

Bryman, Alan, Bell, Emma (2011) *Företagsekonomiska Forskningsmetoder*. Uppl. 2:2 red. Stockholm: Liber AB.

Chand, Parmod, Patel, Arvind & White, Michael (2015) Adopting International Financial Reporting Standards for Small and Medium-Sized Enterprises. *Australien Accounting Review*, 25(2).

Christensen, Hans B., Hail, Luzi & Leuz, Christian (2013) Mandatory IFRS reporting and changes in enforcement. *Journal of Accounting and Economics*, Volym 56.

Christie, Andrew A. & Zimmerman, Jerold L. (1994) Efficient and Opportunistic Choices of Accounting Procedures: Corporate Control Contests. *The Accounting Review*, 69(4).

Collin, Sven-Olof, Yrjö, Tagesson, Torbjörn, Andersson, Anette. Cato, Joosefin & Hansson, Karin (2009) Explaining the choice of accounting standards in municipal corporations: Positive Accounting Theory and Institutional theory as competitive or concurrent theories. *Critical Perspectives on Accounting*, Volym 20.

Daske, Holger (2006) Economic Benefits of Adopting IFRS or US-GAAP – Have the Expected Cost of Equity Capital Really Decreased?. *Journal of Business Finance & Accounting*, 33(3).

Deegan, Craig, Unerman, Jeffrey (2011) *Financial Accounting Theory*. Uppl. 2 red. United Kingdom: McGraw-Hill Education.

DiMaggio, Paul J. & Powell, Walter W. (1983) The Iron Cage Revisited: Institutional Isomorphism and Collective Rationality in Organizational Fields. *American Sociological Review*, 48(2).

Dietrich, J. Richard, Harris, Mary S. & Muller III, Karl A. (2001) The reliability of investment property fair value estimates. *Journal of Accounting and Economics*, Volym 30.

Durocher, S. Gendron, Y., 2014. Epistemic commitment and cognitive disunity toward fair-value accounting. *Accounting and Business Research*, Volym 44:6.

Duru, Augustine, Iyengar, Raghavan J. & Zampelli, Ernest M. (2012) Performance choice, executive bonuses and corporate leverage. *Journal of Corporate Finance*, Volym 18.

Eierle, Brigitte & Haller, Axel (2009) Does Size Influence the Suitability of the IFRS for Small and Medium-Sized Entities? – Empirical Evidence from Germany. *Accounting in Europe*, 6(2).

Fauver, Larry & McDonald, Michael B. (2015) Culture, agency Costs, and governance: International evidence on capital structure. *Pacific-Basin Financial Journal*, Volym 34.

Fields, Thomas D., Lys, Thomas Z. & Vincent, Linda (2001) Empirical research on accounting choice. *Journal of Accounting and Economics*, Volym 31.

Francis, Jere R., Khurana, Inder K., Martin, Xiumin & Pereira, Raynolde (2008) The Role of Firm-Specific Incentives and Country Factors in Explaining Voluntary IAS Adoptions: Evidence from Private Firms. *European Accounting Review*, 17(2).

Ghazali, Aziatul Waznah, Shafie, Nur Aima & Sanusi, Zuraidah Mohd (2015) Earnings Management: An Analysis of Opportunistic Behaviour, Monitoring Mechanism and Financial Distress. *Procedia Economics and Finance*, Volym 28.

Graham, John R., Harvey, Campbell R. & Rajgopal, Shiva (2005) The economic implications of corporate financial reporting. *Journal of Accounting and Economics*, 40(1-3).

Healy, Paul M. & Kaplan, Robert S. (1985) The effect of bonus schemes on accounting decisions. *Journal of Accounting and Economics*, Volym 73.

Jermakowicz, Eva K., Prather-Kinsey, Jenice & Wulf, Inge (2007) The Value Relevance of Accounting Income Reported by DAX-30 German Companies. *Journal of International Financial Management and Accounting*, 18(3).

Jianfu Shen & Xianting Yin (2016) Credit expansion, state ownership and capital structure of Chinese real estate companies. *Journal of Property Investment & Finance*, 34(3).

Lorentzon, Johan (2013). Verkligt värde - redovisning missar målet. [Elektronisk] Tidningen Balans. 22 oktober. Tillgänglig: <http://www.tidningenbalans.se/debatt/verkligt-varde-redovisning-missar-malet/> [2017-05-15].

Martínez-Ferrero, Jennifer & García-Sánchez, Isabel-María (2017) Coercive, Normative and mimetic isomorphism as determinants of the voluntary assurance of sustainability reports. *International Business Review*, Volym 26.

Marton, Jan, Lundqvist, Pernilla & Petterson, Anna Karin (2016) *IFRS - I teori och praktik*. Uppl. 4 red. Stockholm: Sanoma Utbildning.

Morri, Giacomo & Cristanziani, Fabio (2009) What determines the capital structure of real estate companies?: An analysis of the EPRA/NAREIT Europe Index. *Journal of Property Investment & Finance*, 27(4).

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).

Thurén, Torsten (2007) *Vetenskapsteori för nybörjare*. Uppl. 2:7 red. Stockholm: Liber AB.

Watts, Ross L. (2003) Conservatism in Accounting Part I: Explanations and implications. *Accounting Horizons*, 17(3).

Watts, Ross L. & Zimmerman, Jerold L. (1990) Positive Accounting Theory: A Ten Year Perspective. *The Accounting Review*, 65(1).



HÖGSKOLAN VÄST

Institutionen för ekonomi och IT

Avdelningen för företagsekonomi

461 86 TROLLHÄTTAN

Tel 0520-22 30 00

www.hv.se

Arbetsintegrerat Lärande