

Nedskrivning av anleggsmidler i nordnorske eiendomsselskaper

av

Marianne Larsen



Masteroppgave i økonomi og administrasjon

Studieretning økonomisk analyse

(30 studiepoeng)

Handelshøgskolen i Tromsø

Universitetet i Tromsø

Mai 2010

Forord

Denne masteroppgaven utgjør avsluttende del av mastergradstudiet i økonomi og administrasjon ved Handelshøgskolen i Tromsø.

Oppgaven er skrevet som et resultat av min interesse for faget regnskap og ikke minst utøvende praksis av dette. Jeg håper dermed oppgaven vil være interessant lesning for både regnskapsprodusenter, regnskapsbrukere og studenter.

Jeg vil med dette spesielt få takket alle styreledere, daglige ledere og øvrige informanter som har tatt seg tid i travle hverdager til å bidra til å gjøre denne studien mulig. En stor takk rettes også til mine veiledere Henning Sollid og Bjørn Sælen for konstruktiv veiledning og gode råd til alle tider.

Jeg må også få takke min arbeidsgiver for å ha gitt meg mulighet til å fordype meg i denne studien og med det, ferdigstille masterstudiet.

Til slutt vil jeg takke mine medstudenter, spesielt gjengen på kontoret, for all hjelp og støtte under hele studiet.

Tromsø, 18. mai 2010.

Marianne Larsen

Sammendrag

I denne studien har jeg sett på eiendomsselskapers vurderinger av nedskrivninger av eiendommene og deres etterlevelse av regnskapsreglene på området. Mer konkret har jeg undersøkt om nordnorske eiendomsselskaper har nedskrevet eiendommene sine under finanskrisen. Eiendomsselskaper er begrenset til eiendomsselskaper som driver med utleie av egen næringsseiendom og utvalget er begrenset til eiendomsselskaper i de største byene i Nord-Norge.

Jeg har innledningsvis gjennomgått regnskapsreglene for nedskrivning av anleggsmidler. Betingelsen i regnskapsloven om at verdifallet ikke er ”forbigående” er diskutert. Videre har jeg vurdert om regelverket aksepterer en ”snarvei” gjennom en forenklet vurdering av virkelig verdi. I tillegg diskuteres muligheten for porteføljevurdering for eiendommene i forbindelse med vurdering av nedskrivning.

På bakgrunn av situasjonen i eiendomsbransjen og indikatorer i NRS (F) ”Nedskrivning av anleggsmidler”, kommer jeg frem til en forventning om at samtlige eiendomsselskaper har gjennomført en vurdering av gjenvinnbart beløp under utarbeidelsen av årsregnskapet for 2008. Enten gjennom en beregning av bruksverdien på eiendommene eller en vurdering av netto salgsverdi.

Av de utvalgte eiendomsselskapene i denne undersøkelsen har ingen nedskrevet verdiene i årsregnskapet for 2008, som må regnes som det første året av pågående finanskrisen. Ingen av selskapene har gjennomført en vurdering av bruksverdi eller netto salgsverdi pr 31.12.08, annet enn en uformell vurdering av salgsverdien på eiendommene.

I undersøkelsen av selskaperens vurderinger, finner jeg at ingen av selskapene har vurdert gjenvinnbart beløp i henhold til regnskapsreglene. Grunnen til dette viser seg å være at ingen av selskapene kjenner til gjeldende regnskapsregler. Manglende vurderinger av gjenvinnbart beløp begrunnes av selskapene med at bokførte verdier er vesentlig lavere enn virkelige verdier, som følge av at bokført verdi er anskaffelseskost minus avskrivninger. Selskapene er selv sikre på at bokførte verdier ikke er overvurderte, og mener at den primære brukeren av regnskapsinformasjonen også har tilstrekkelig informasjon om de virkelige verdiene. Ut i fra

dette diskuteres det om formålet med regnskapsinformasjonen er oppfylt. I den forbindelse er det interessant å undersøke hvilke forventninger den primære regnskapsbrukeren har til eiendomsselskapenes vurderinger og i hvilken grad de benytter seg av denne informasjonen. Dermed intervjues to utvalgte kredittinstitusjoner, som eiendomsselskapene anser å være den primære regnskapsbrukeren. Oppsummert kan vi si at kredittinstitusjonene ikke ser noen nytteverdi i de bokførte verdiene. De gjennomfører derfor egne beregninger av eiendommene som legges til grunn for verdijustert egenkapital.

Bruksverdien av regnskapsinformasjonen diskuteres ut ifra de primære kvalitetskravene, relevans og pålitelighet. På bakgrunn av at den primære regnskapsbrukeren ikke ser mye verdi i regnskapsinformasjonen og regnskapsprodusentene ikke kjenner til regnskapsreglene.

Jeg kan ikke uttale meg om bokførte verdier i eiendomsselskapene er overvurderte. Fremgangsmåten eiendomsselskapene har fulgt for å vurdere nedskrivninger, er imidlertid ikke i henhold til regnskapsreglene. Regnskapsstandardenes stadige reviderte utgaver, sammen med manglende konsekvenser ved brudd, er muligens en av grunnene til at selskapene ikke kjenner til og benytter regnskapsreglene. Stadige endringer i standarden underbygger imidlertid viktigheten av å undersøke hvordan regnskapsprodusentene faktisk benytter regnskapsreglene. Videre er det viktig å undersøke om regnskapsbrukerne får relevant og pålitelig informasjon, da det er brukerne som er formålet med å utarbeide årsregnskap.

Nøkkelord: Nedskrivning, eiendomsselskaper, porteføljevurdering, gjenvinnbart beløp.

Innholdsfortegnelse

Forord	iii
Sammendrag	iv
Innholdsfortegnelse	vi
Figuroversikt	viii
Begreper og forkortelser	ix
1 Innledning	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Problemstilling	3
1.2.1 Avgrensning	4
2. Teori	7
2.1 Årsregnskapet og dets regnskapsbrukere	7
2.1.1. Kvalitetskrav til regnskapsinformasjonen	8
2.1.2. Identifisering av primære regnskapsbrukere	10
2.1.3. Historisk kost prinsippet	11
2.2. Revisors rolle	12
2.3. Nedskrivning	12
2.3.1 Regnskapslovens nedskrivningsregel	12
2.3.2. Foreløpig regnskapsstandard om nedskrivning av anleggsmidler	13
2.3.3. Balanseført verdi	15
2.3.4. Vurdere indikasjoner på verdifall	17
2.3.5. Opplysningsplikten	19
2.4. Vurderingsenhet	20
2.4.1. Porteføljevurdering	20
2.4.2. Kost – nytte	21
2.5. Betinget nedskrivningsplikt	21
2.5.1. Forbigående art	21
2.5.2. Forenklet beregning av gjenvinnbart beløp	24
2.6. Dokumentasjonsplikt	25
3. Forskningsdesign og metodevalg	28
3.1 Forskningsdesign	28
3.2. Kvalitativ metode	30
3.3. Innsamling av data	30
3.3.1. Case-studie	31
3.3.2. Intervjuer	32
3.4. Utvelging av enheter	34
3.5. Evaluering av undersøkelsen	35
3.5.1. Reliabilitet	35
3.5.2. Validitet	37
3.5.3. Begrensninger	38
4. Forventninger tilknyttet nedskrivning i nordnorske eiendomsselskaper	40
4.1 Eiendomsbransjen	40

4.1.1. Eiendomsbransjen i Nord-Norge	41
4.2. Indikasjoner på verdifall i eiendomsmarkedet	43
4.2.1. Indikatorutslag	46
5. Har nordnorske eiendomsselskaper foretatt nedskrivninger av eiendomsmassen?	48
5.1. Gjennomgang utvalgte årsregnskap	48
5.2. Nedskrivninger	49
6. Selskapenes etterlevelse av pålagte regnskapsregler	51
6.1. Selskapenes vurdering rundt nedskrivning	51
6.1.1. Vurdering av indikasjoner på verdifall i markedet	51
6.1.2. Indikatorutslag	53
6.1.3. Vurdering av gjenvinnbart beløp	53
6.1.4. Regnskapsbrukerne	54
6.1.5. Vurderingsenhet	55
6.1.6. Etterlevelse av dokumentasjonsplikten	56
6.1.7. Vurdering for 2009	57
6.2. Regnskapsbrukers vurderinger	57
6.2.1 Vurdering av markedet	57
6.2.2. Vurdering av gjenvinnbart beløp	58
6.2.3. Regnskapsinformasjon	58
6.2.4. Vurderingsenhet	59
6.2.5 Vurdering for 2009	59
6.3. Revisors rolle	60
6.4. Diskusjon	61
6.4.1. ”Snarvei” til gjenvinnbart beløp	61
6.4.2. Vurderingsenhet	62
6.4.3. Konsekvenser	62
6.4.4. Forståelse av regnskapsreglene	63
6.4.5. Regnskapsinformasjonens bruksverdi	64
6.4.6. Virkelig verdi kontra historisk kost	66
7. Avslutning	68
7.1 Konklusjon	68
7.2. Forslag til videre arbeid	70
Referanseliste	71
Appendiks 1	xi
Appendiks 2	xii
Appendiks 3	xiv

Figuroversikt

Figur 1-1: Hovedindeks Oslo Børs (Oslo Børs, 2010 nr.1)

Figur 1-2: Olav Thon Eiendomsselskap ASA (Oslo Børs, 2010 nr.2)

Figur 1-3: Norwegian Property ASA (Oslo Børs, 2010 nr.3)

Figur 1-4: Faktor Eiendom ASA (Oslo Børs, 2010 nr.4)

Figur 1-5: Borgestad ASA (Oslo Børs, 2010 nr.5)

Figur 2-1: Rapportering av økonomisk informasjon. (Kristoffersen, 2003)

Figur 2-2: Regnskapet som et informasjonssystem. (Kristoffersen, 2003)

Figur 2-3: Kvalitetskrav (SFAC 2)

Figur 2-4: Forholdet regnskapslov, praksis og regnskapsstandarder. (Kristoffersen, 2008)

Figur 2-5: Vurdering av balanseført verdi.

Figur 2-6: Operasjonalisering av nedskrivning (Huneide, 2008)

Figur 3-1: Ulike undersøkelsesopplegg (Jacobsen, 2005)

Figur 4-1: Yieldutvikling i Norge (DnB NOR Næringsmegling, 2010)

Figur 5-1: Resultat nedskrivning i nordnorske eiendomsselskap

Begreper og forkortelser

Case studie - Form for studier der selve studieobjektet er avgrenset i tid og rom (Jacobsen, 2005)

FASB – Financial Accounting Standards Board (Standardsettende organ i USA) (Kvifte, 2004)

FRS – Financial Reporting Standards (Regnskapsstandarder i Storbritannia) (Kvifte, 2004)

GAAP – Generally Accepted Accounting Principles. Oversatt på norsk til god regnskapsskikk (DnR, 2009). Jeg benytter da NGAAP om norsk god regnskapsskikk.

IFRS – International Financial Reporting Standards. Oversatt på norsk til Internasjonal standard for finansiell rapportering. (DnR, 2009)

IAS – International Accounting Standards (IASBs regnskapsstandarder utgitt før 2001) (Kvifte, 2004)

IASB – International Accounting Standards Board (DnR, 2009).

Produksjonsenhet – det laveste nivået som har en fysisk og økonomisk avgrensning.

Regnskapsbruker – er benyttet om et selskaps interessenter, som er de som ønsker opplysninger om selskapet (Gulden, 2007) Eksempel: Eiere, långivere, potensielle investorer osv.

Regnskapsspråk – benyttes i oppgaven som en felles beskrivelse av rammeverk som ligger til grunn for regnskapsrapporteringen til selskap.

Verdijustert egenkapital – fremkommer som differansen mellom eiendommens markedsverdi og selskapets netto gjeld. Således reflekterer denne størrelsen selskapets underliggende verdier. (DnB NOR Markets, 2010)

Årsregnskap – Inneholder resultatregnskap, balanse, kontantstrømpstilling (hvor aktuelt) og noteopplysninger. Kan i tillegg inneholde en oppstilling av endringer i egenkapitalen. (regnskapsloven § 3-2)

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Ved inngangen til 2008 begynner man å se at de siste årenes internasjonale finansielle uro vil bre seg til Norge. De siste vel fire årene har pilen peket oppover, og oppgangskonjunkturen er fortsatt sterk. På dette tidspunkt begynner man allikevel å se vesentlige endringer også i det norske finansmarkedet. Uro i verdens kredittmarkeder påvirket norske bankers tilgang til kreditt, finansieringskostnader og risikovilje, og førte til betydelig innstramming i utlån, som videre ga redusert investeringsvolum i 2008.

Dette gjenspeiler seg i hovedindeksen på Oslo Børs, hvor vi ser at det største fallet kommer i løpet av 2008. Hovedindeksen på Oslo Børs sank med 54,1 % fra 1.januar til 31.desember 2008.



Figur 1-1: Hovedindeks Oslo Børs (Oslo Børs, 2010 nr.1)

De vanskelige økonomiske tidene innebærer at det for mange selskap har vært aktuelt å vurdere om anleggsmidlene skulle nedskrives i årsregnskapet for 2008. Operasjonaliseringen av nedskrivningsregelen i regnskapsloven er krevende og relativt ny. Foreløpig Norsk Regnskapsstandard ”Nedskrivning av anleggsmidler” kom første gang i 2002. For mange kan dermed årsregnskapet for 08 ha vært første gang det har vært aktuelt å ta disse nye operasjonaliseringsreglene for nedskrivning i bruk.

Styreleder i revisorforeningen uttaler 18.12.2008 i artikkel i Revisjon og Regnskap at *"I tider med økonomisk usikkerhet, er det ekstra viktig at styret og ledelsen involverer seg i de verdivurderinger og estimater som må gjøres i forbindelse med den finansielle rapporteringen. Styret og ledelsen har tross alt ansvaret både for at det gjøres grundige vurderinger, og at disse dokumenteres på en tilfredsstillende måte slik at årsregnskapet gir fyllestgjørende informasjon om alle betydelige poster."* (Frogner, 2008)

Det uttales også i samme artikkel at flere regnskapsposter enn tidligere krever betydelig skjønnsutøvelse og at det er viktig at styret innhenter en grundig redegjørelse for vurderingene. Eiendomsverdier og verdsettelse av balanseposter trekkes blant annet frem som viktige temaer for styret og ledelsen.

Økonomien er pr i dag fortsatt ikke friskmeldt. Revisorforeningen påpeker i brev av 8.2.2010 viktigheten av at revisor må være ekstra kritiske også i forbindelse med årsoppgjørrevisjonen for 2009 som følge av finanskrisen. Flere bransjer sliter og de ser en kraftig økning i antall selskaper som går konkurs. De påpeker dermed fem forhold som verdt å huske på, hvorav én av disse er test av verdifall. (Revisorforeningen, 2010) Dette er altså et tema som også er aktuelt i dag og gjør det dermed interessant å se på selskapenes utøvelse av regnskapsreglene i forbindelse med utarbeidelsen av årsregnskapene for 2008 for å ta med seg dette både i utarbeidelsen og lesing av fremtidige årsregnskap.

Implementert regnskapsspråk i Norge i dag er "Norsk God Regnskapsskikk" (NGAAP) som utfyller regnskapsloven. Børsnoterte selskap plikter å rapportere etter IFRS i konsernregnskapene, mens det er valgfritt for øvrige selskap. Regnskapsreglene er under kontinuerlig vurdering og det presenteres stadig reviderte utgaver av både standarder, foreløpige standarder, høringsutkast og diskusjonsnotat. Norsk Regnskaps Stiftelse kom høsten 2009 med reviderte utgaver av en rekke regnskapsstandarder hvor endringene fikk virkning fra 1. januar 2010 med oppfordring til tidligere anvendelse. En av standardene som kom i revidert utgave september 2009 var den norske foreløpige standarden "Nedskrivning av anleggsmidler".

Den norske foreløpige standarden om nedskrivninger bygger direkte på IAS 36 "Verdifall på eiendeler", og kravene i standardene knyttet til vurderingen av virkelig verdi på anleggsmidlene er ikke vesentlig ulike (Huneide, 2007). Bakgrunnen for endringen av

reguleringen av nedskrivning av anleggsmidler i den norske standarden var et resultat av den gjennomgangen Norsk Regnskaps Stiftelse gjorde av alle eksisterende standarder med sikte på en oppdatering i forhold til vedtatte lovendringer og i tråd med vedtatte strategi. Vedtatt strategi innebærer fjerning av ubegrunnede avvik mot IFRS og innføring av ønskelige og forsvarlige forenklinger (Norsk Regnskaps Stiftelse, 2008). Standardene harmoniseres altså i stor grad mot internasjonale regnskapsregler slik at en sammenlikning mot disse blir mindre og mindre interessant.

Jeg finner det interessant å undersøke hvordan norske selskaper tilpasset seg disse reglene i den siste tids finanskrisen. Operasjonaliseringen av nedskrivning som kreves av den foreløpige standarden er høyst aktuelt under finanskrisen. Beregning av bruksverdi i både IAS 36 "Verdifall på eiendeler" og NRS (F) "Nedskrivning av anleggsmidler" er en krevende oppgave for produsenter av regnskap. Det må i beregningene blant annet taes en rekke forutsetninger, og skjønn må benyttes i stor grad. KPMG uttaler i egen bok om IAS 36 i 2009:

"IAS 36 Verdifall på eiendeler er en komplisert regnskapsstandard som inneholder en rekke detaljerte krav. Ved gjennomføring av test av verdifall må det i stor grad gjøres skjønnsmessige vurderinger, herunder vil det være en rekke forutsetninger som legges til grunn for estimatene. Slike tester vil kunne være kostnadskrevende for foretaket da det i stor grad vil være nødvendig å benytte seg av ekstern ekspertise. Det er imidlertid ikke til å unnga at det vil være en naturlig kostnad ved å drive virksomhet." (Dyrkorn m.flere, 2009, s. 139)

Avleggelsen av årsregnskapet for 2008 må ha vært en krevende øvelse for mange regnskapsprodusenter. Dermed lurer jeg på hvordan nedskrivningsplikten i regnskapsloven og standardene etterleves i norske selskaper.

1.2 Problemstilling

Formålet med denne oppgaven er å kartlegge hvordan norske selskaper har valgt å etterleve lovpålagte regnskapsstandarder tilknyttet nedskrivning og hvordan disse vurderingene reflekteres i selskapenes årsregnskap.

1.2.1 Avgrensning

Da det vil være for tidkrevende å se på alle områdene og standarder tilknyttet rapporteringene på den tiden denne studien skal gjennomføres, ønsker jeg å fokusere på en bestemt bransje for å kunne gå i dybden i studien.

Eiendomsmarkedet er et marked som fikk merke finanskrisen spesielt godt, verden over.

Dette er et marked som de siste årene før krisen hadde positiv utvikling, med et høydepunkt i 2007. I 2008 bremses det imidlertid opp. Innstrammede utlån ga mindre investeringer, som videre reduserer næringsvirksomheten og dermed behovet for næringslokaler. Tilbudet på salg av både boliger og næringseiendommer overstiger etterspørselen, og prisene faller.

Eiendomsbransjen består hovedsakelig av tre typer aktiviteter; eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling og kjøp og salg av eiendom. Eiendomsforvaltning og – utvikling er et marked som påvirkes på flere måter. Ikke bare koster det mer å låne kapital til investeringen i eiendommer, men utleieprisene påvirkes også av etterspørselen fra leietakerne. Går leietakerne konkurs eller har mindre å rutte med, vil ledigheten øke og prisene falle. Kjøp og salg av eiendom er også et marked som er påvirket i stor grad i finanskrisen av samme årsaker, men for disse selskapene er eiendommene en del av deres varelager og de klassifiseres dermed som omløpsmidler. Dermed kommer man for disse ikke inn på nedskrivningsproblematikken i regnskapsloven § 5-3. Jeg vil derfor fokusere på eiendomsselskaper som driver med utleie av næringseiendommer. Videre referering til eiendomsbransjen vil dermed i denne oppgaven knytte seg til selskap som eier og driver med utleie av næringseiendom.

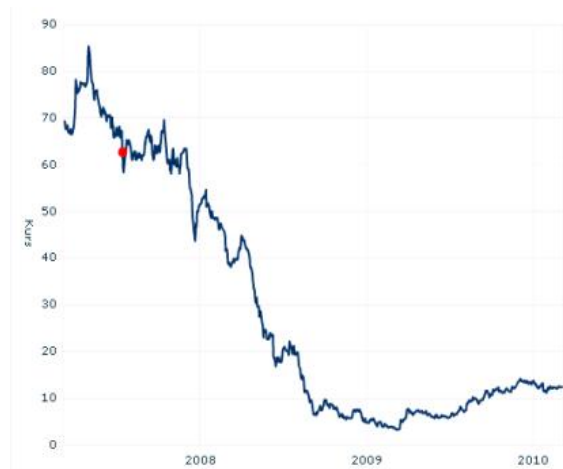
Under finanskrisen har banker og investorer beregnet seg høyere marginer når de skal inn i nye prosjekter. Dette sammen med ovennevnte årsaker gir seg utslag i lavere verdivurderinger av eiendommene. Endringer i eiendomsverdiene gjenspeiles i resultatene til selskaper som regnskapsfører eiendommene til virkelig verdi. (Larsson, 2009) Ser vi på børsverdien på fire av de største norske eiendomsselskapene notert på Oslo børs, falt kursen vesentlig i løpet av 2008.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Figur 1-2: Olav Thon Eiendomsselskap ASA (Oslo Børs, 2010 nr. 2)

Norwegian Property ASA



Figur 1-3: Norwegian Property ASA (Oslo Børs, 2010 nr. 3)

Faktor Eiendom ASA



Figur 1-4: Faktor Eiendom ASA (Oslo Børs, 2010 nr. 4)

Borgestad ASA



Figur 1-5: Borgestad ASA (Oslo Børs, 2010 nr.5)

Børsnoterte eiendomsselskap er ikke direkte sammenliknbare med øvrige selskap, da børsnoterte selskap rapporterer etter IFRS i konsernregnskapet og dermed i stor grad innregner eiendomsmassen etter IAS 40 Investeringseiendom. Dermed verdijusteres eiendomsmassen til virkelig verdi og man har med seg både verdiøkninger og -reduksjoner.

Verdiendringen på selskapene er allikevel med å gi en indikasjon på markedsverdien av næringseiendommer, da det er driften av næringseiendommer som reflekteres i selskapenes verdi.

Balanseført verdi på eiendommer i selskap som benytter NGAAP er basert på historisk kost fratrukket av- og nedskrivninger. Balanseført verdi gir dermed ofte ikke et godt uttrykk for den reelle verdien av eiendommen. Etter IFRS er det imidlertid anledning til også å resultatføre verdiendringer, som medfører at selskapene dermed får med seg både avkastningen som følge av leieinntekter og avkastningen i form av verdiendringen på eiendommen.

De fleste eiendomsselskapene i Norge er ikke børsnoterte. Foreløpig har vi NGAAP i Norge, i tillegg til muligheten om å rapportere i samsvar med IFRS. Det er allikevel ikke tvil om at de fleste ikke-børsnoterte selskap, benytter NGAAP som regnskapsspråk i dag. Samtidig harmoniseres dette i større grad mot IFRS. Jeg vil dermed ha fokus på regnskapsloven og NGAAP i denne studien. Jeg ønsker å finne ut om hvordan eiendomsselskaper som rapporterer etter NGAAP har praktisert regnskapsreglene tilknyttet nedskrivning og med det om de har gjennomført nedskrivninger av eiendommene sine i årsregnskapet.

Regnskapsbrukerens forventninger til eiendomsselskapenes vurderinger og deres syn på de bokførte verdiene ønskes også undersøkt. Fokus er på nedskrivningsreglene, dermed vil jeg ikke gå inn på avskrivninger og avskrivningsplan på eiendommene i denne studien. Jeg finner det interessant å se på hvordan eiendomsselskapene i de største byene i Nord Norge forholder seg til regnskapsreglene, og begrenser mitt utvalg til nordnorske eiendomsselskaper.

På bakgrunn av dette kommer jeg frem til en hovedproblemstilling og tilhørende delproblemstillinger:

- ❖ **Hvordan etterlever nordnorske eiendomsselskap pålagte regnskapsregler tilknyttet nedskrivning av anleggsmidler?**
 - **Har nordnorske eiendomsselskap foretatt nedskrivninger av eiendomsmassen under finanskrisen?**
 - **Hvilke syn har regnskapsbrukerne på bokførte verdier av anleggsmidlene?**

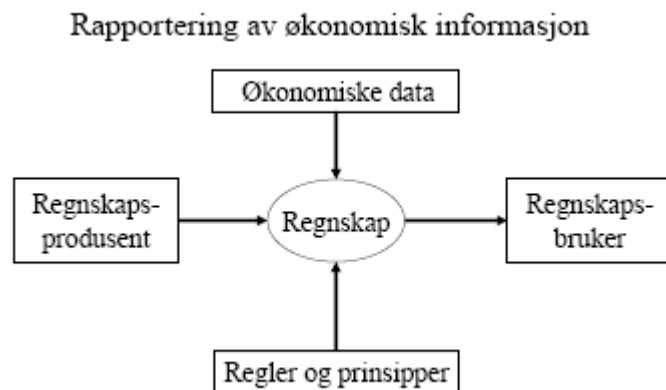
2. Teori

I dette kapitlet går jeg igjennom gjeldende regnskapsregler rundt nedskrivning, og diskuterer enkelte aktuelle vurderingsområder. Innledningsvis presenteres formålet med årsregnskap, samt de primære kvalitetskravene regnskapsinformasjonen bygger på.

2.1 Årsregnskapet og dets regnskapsbrukere

Jeg vil i denne oppgaven fokusere på aksjeselskap, da dette er den mest brukte selskapsformen i Norge. Alle norske aksjeselskap er regnskapspliktige, jf. regnskapsloven § 1-2 1.ledd (regnskapsloven, 1998) og har dermed plikt til å utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med regnskapsloven, jf. rskl. § 3-1.

”Regnskap er et system for innsamling, måling og rapportering av økonomisk informasjon fra en økonomisk enhet til brukerne.” (Kristoffersen, 2003)

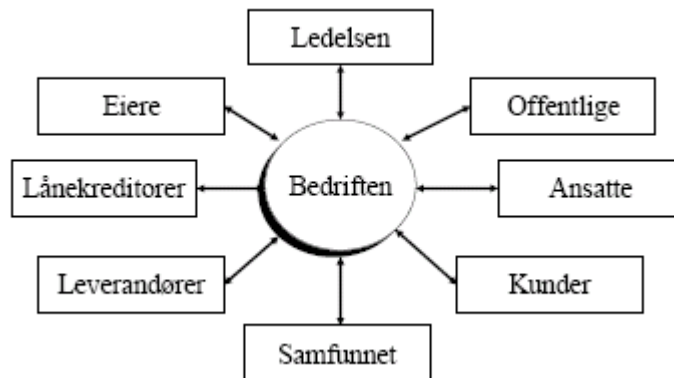


Figur 2-1: Rapportering av økonomisk informasjon. (Kristoffersen, 2003)

Rundt ethvert selskap finnes det personer som ønsker eller behøver opplysninger om selskapet. Dette er selskapets interessenter, også kalt regnskapsbrukere, og deres informasjonsbehov avhenger av situasjon vis à vis selskapet (Gulden, 2007).

Regnskapet er ment for å bistå regnskapsbrukerne i å foreta bedre økonomiske beslutninger. Det er derfor viktig at regnskapsinformasjonen tilfredsstillere deres informasjonsbehov.

Brukerne av regnskapet



Figur 2-2: Regnskapet som et informasjonssystem. (Kristoffersen, 2003)

Selskapets regnskapsbrukere kan være ledelsen, ansatte, eiere, investorer, banker, konkurrenter og myndigheter for å nevne noen. Flere av disse brukerne har mulighet til å fritt hente frem den informasjonen de ønsker om selskapet internt eller i kraft av sin forhandlingsposisjon, mens mange har ikke denne muligheten. For å sikre disse interessentene er det altså gitt lovregler om at et selskap hvert år må avgi en standardisert rapporteringspakke, som består av årsregnskap og årsberetning (Gulden, 2007). Dette er hjemlet i regnskapsloven § 3-1, for alle regnskapspliktige, jf. rskl. § 1-2 1.ledd (regnskapsloven, 1998). Årsregnskapet og årsberetning er, for blant annet aksjeselskap, offentlig tilgjengelig i Regnskapsregisteret i Brønnøysund. Årsregnskapet kalles dermed ofte for selskapets offisielle regnskap.

2.1.1. Kvalitetskrav til regnskapsinformasjonen

Regnskapsreglene og regnskapsstandardene bygger på en rekke regnskapsprinsipper og kvalitetskrav som setter rammer for rapporteringen. Regelverket for hvordan årsregnskapet utarbeides skal sørge for at regnskapsbrukernes informasjonsbehov blir oppfylt.

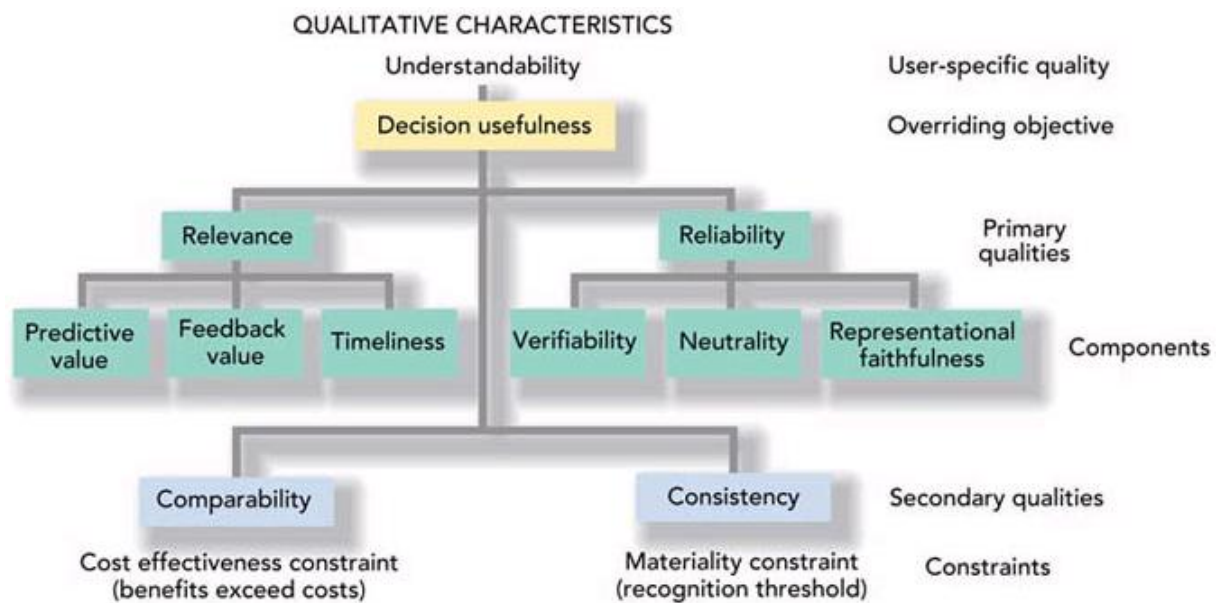
Regnskapsloven har i § 3-2a et subjektivt krav om rettvise bilde, som alle regnskapsprodusenter må legge til grunn:

”Årsregnskapet skal gi et rettvise bilde av den regnskapspliktiges og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat”.

Hovedformålet med regnskapet er å gi beslutningsnyttig finansiell informasjon, både i investeringsøyemed og for kontrollformål. For at regnskapsinformasjonen skal være nyttig for brukerne må den oppfylle bestemte kvalitetskrav (Kvifte, 2004). FASB skiller mellom primære og sekundære kvalitetskrav, hvorav de primære kvalitetskravene er pålitelighet og relevans (Kvifte, 2004). Relevant informasjon er informasjon som har betydning for beslutningstakeren i en bestemt situasjon. Regnskapsinformasjonen er relevant dersom den er aktuell og er egnet til å skape forventninger. Relevant informasjon bidrar i beslutningstaking gjennom at brukerne kan utarbeide forventninger om utfallet av tidligere og fremtidige hendelser (Kvifte, 2004).

Regnskapets pålitelighet dreier seg om tillit til regnskapsinformasjonen. Tillit må være til stede for at regnskapet skal ha noe som helst nytteverdi for regnskapsbrukerne. Informasjonen burde dermed være objektiv og være dokumentert slik at den er mulig å etterkontrollere. Demski med flere uttaler imidlertid i en artikkel om kvalitetskravene for regnskap at: *"There is no way of making the estimated cash flows from a project, and the uncertainty associated with them, objective."* (Demski, m flere, 2002). Her menes det at regnskapsinformasjon som er relevant for beslutningstaking alltid vil være subjektiv, og at det dermed ikke er mulig å verifisere. På bakgrunn av dette er ikke de to kvalitetskravene i overensstemmelse, slik at relevans vil være viktigere enn pålitelighet.

Kvalitetskravene deles også i brukerspesifikke og informasjons- eller beslutningsspesifikke krav. Forståelighet nevnes som et brukerspesifikt krav, da forståelighet er avhengig av hvem som anses å være de primære brukerne av regnskapet. For at informasjonen skal være beslutningsnyttig må brukeren være i stand til å forstå den, og den må være ny for brukeren (Kvifte, 2004 s.39). Kvalitetskravene gjelder imidlertid innenfor to begrensninger. Informasjonsnyttien må overstige kostnadene ved å frembringe informasjonen, altså en kost – nytte betraktning. Den andre begrensningen er vesentlighetsterskelen for regnskapsføring. *"Regnskapet bør gi beslutningsnyttig informasjon forutsatt at nytten av informasjonen overstiger ressursene som kreves for å fremstille informasjonen, og bare informasjon som ikke kan unnlates eller feilrapporteres uten at beslutningsutfallet påvirkes, er beslutningsnyttig."* (Kvifte, 2004, s. 47). FASB oppsummerer kvalitetskravene og begrensningene slik:



Figur 2-3: Kvalitetskrav (SFAC 2)

Formålet med årsregnskapet er altså informasjon til eksterne regnskapsbrukerne, som kan være grupper med ulike behov og interesser. Årsregnskapet er dermed lovregulert (Kinserdal, 1998). Regnskapsloven inneholder derfor detaljerte krav til innholdet i årsregnskapet og årsberetningen, om hva som skal være med, hvilke vurderingsregler som skal benyttes og hvordan informasjonen skal presenteres.

2.1.2. Identifisering av primære regnskapsbrukere

”Målsetningen om beslutningsnyttig informasjon forutsetter at brukerne av regnskapet er identifisert” (Kvifte, 2004 s.37)

I regnskapslitteraturen fremheves det ofte at egenkapitalinvestorene og långiverne er de gruppene som en først og fremst bør ha for øyet. Disse gruppene representerer en risikovillig kapital og er derfor direkte berørt. De er også profesjonelle brukere og vil foreta de mest omfattende analysene og vurderingene. Når disse profesjonelle gruppene får tilfredsstilt sine informasjonsbehov, gagnar det også de andre gruppene (Kinserdal, 1998).

FASB velger å avgrense en rekke brukere som primær målgruppe som anses å ha spesiell interesse i regnskapsinformasjonen, grunnet manglende tilgang til annen finansiell informasjon. Regnskapsbrukerne som vektlegges spesielt er investorer, långivere og deres rådgivere. FASB begrunner en slik avgrensning av primær målgruppe med at omfanget av

informasjonsbehov som skal ivaretas av regnskapet begrenses og sannsynligheten for at regnskapet faktisk kan møte dette øker (Kvifte, 2004).

Når det gjelder nedskrivning av anleggsmidler er fokus på verdien av anleggsmidlene, nærmere bestemt at bokført verdi ikke er overvurdert. Normalt er det hovedsakelig lånekreditor eller investorer som har finansiert anleggsmidlene og jeg antar dermed at disse har en spesiell interesse i denne regnskapsinformasjonen kontra øvrige interessenter. De fleste nordnorske eiendomsselskap er ikke børsnoterte slik at potensielle investorer ikke er i fokus. Jeg vil dermed ha fokus på selskapets nåværende aksjonærer og lånekreditor som de primære regnskapsbrukerne i denne studien.

2.1.3. Historisk kost prinsippet

Det tradisjonelle norske finansregnskapet og regnskapsloven bygger på et resultatorientert rammeverk. Fokus er altså på resultatmåling, kontra for eksempel IFRS som er balanseorientert og hvor resultatet er et resultat av endringene i balansen.

I forarbeidene til den nye, og gjeldende regnskapsloven, ser man noe av bakgrunnen for vurderingsreglene:

”Vurderingsreglene i forslaget til ny regnskapslov er basert på historisk kost prinsippet kombinert med forsiktighetsprinsippet. Hovedreglene for vurdering av eiendeler er laveste verdis prinsipp for omløpsmidler og historisk kost med betinget nedskrivningsplikt for anleggsmidler.” (NOU 1995:30)

I disse forarbeidene uttales det også at anskaffelseskost og historisk kost er synonyme i regnskapsmessig sammenheng. Historisk kost prinsippet innebærer at verdsettelse av eiendeler og måling av kostnader skal ta utgangspunkt i historisk kostpris på kjøpstransaksjonen. Historisk kost er det verdimålingsprinsippet som er mest i bruk internasjonalt (Huneide, 2008). Historisk kost benyttes imidlertid ikke i rendyrket form, nedskrivning av anleggsmidler er et eksempel på en modifikasjon av dette prinsippet.

2.2. Revisors rolle

Alle selskap kan ha interesse i å feilinformere i regnskapsinformasjonen fra selskapet og regnskapsbrukerne kan dermed føle seg usikre på om informasjonen er korrekt. Både bevisste og ubevisste feil kan forekomme og for å sørge for tillit hos regnskapsbrukerne har man en generell løsning med ekstern revisjon. Ekstern revisjon består av at en uavhengig part med økonomisk kompetanse, og uten særinteresser i selskapet, går inn i selskapet og gjennomfører en granskning av den informasjonen selskapet gir til omverdenen. Revisor attesterer for allmennheten, i form av revisjonsberetningen, at informasjonen etter deres mening er uten vesentlige feil (Gulden, 2006).

Revisorloven § 5-1 regulerer revisjonens innhold, 1. ledd, 1. punktum lyder: *”Revisor skal vurdere om årsregnskapet er utarbeidet og fastsatt i samsvar med lov og forskrifter, og om den revisjonspliktiges ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og forskrifter.”*

Dersom regnskapsbrukerne har tillit til revisor vil det øke påliteligheten til regnskapsinformasjonen fra selskapet.

Ekstern revisor er ikke med på å produsere regnskapsinformasjonen, da han skal være en uavhengig part, men revisor er allikevel en viktig del i prosessen med regnskapsrapporteringen. Selskapene plikter å sende inn revisjonsberetningen til Brønnøysund.

2.3. Nedskrivning

2.3.1 Regnskapslovens nedskrivningsregel

I denne oppgaven skal jeg ha fokus på selskaper som driver med utleie av egen fast eiendom og bokført verdi av eiendomsmassen deres. Eiendommene presenteres som en eiendel i balansen, nærmere bestemt et varig driftsmiddel. IASBs Ramme nr. 49 (a) definerer en eiendel slik:

”En eiendel er en ressurs som er kontrollert av en virksomhet, og som er et resultat av en tidligere hendelse, og som forventes å gi virksomheten framtidige økonomiske fordeler.” (Huneide, 2007 s. 82).

Regnskapsloven definerer ikke en eiendel, men definerer hensikten av disse i § 5-1 1.ledd om klassifisering av eiendeler; *”anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk”*. Eiendommene balanseføres til anskaffelseskost, jf. rskl. § 5-3 og i samsvar med sammenstillingsprinsippet i regnskapslovens § 4-1 1.ledd nr.3 fordeles anskaffelseskosten over driftsmiddelets levetid eller brukstid i form av avskrivninger. Dersom det skjer endringer i løpet av regnskapsåret som kan indikere at eiendelens virkelige verdi er vesentlig lavere enn bokført verdi etter årets avskrivninger, må den regnskapspliktige vurdere om det foreligger plikt til å nedskrive anleggsmiddelet. Nedskrivningsplikten følger av regnskapsloven § 5-3 3.ledd og forsiktighetsprinsippet i samme lov.

”Anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke ventes å være forbigående.” (Regnskapsloven § 5-3 3.ledd første punktum)

I regnskapsloven av 1998 - ”ny regnskapslov” – ble det, ved vedtakelsen av loven, åpnet for forenklete regler for små foretak. NRS 8 God regnskapsskikk for små foretak, utgitt av Norsk RegnskapsStiftelse (NRS), kom i forlengelsen av ”ny regnskapslov” (Berner m. flere, 2009, s. 19). Forenklingsreglene for små foretak inneholder imidlertid ikke forenklingsregler tilknyttet nedskrivning eller tilhørende vurderingen. Små foretak må dermed benytte seg av de ordinære nedskrivningsreglene.

Oppskrivning av verdien på anleggsmidlene er ikke tillatt som følge av at regnskapsloven bygger på et historisk kost system (Kinserdal, 1998). Oppskrivning var imidlertid tillatt etter den gamle regnskapsloven, som også bygget på et historisk kost prinsipp.

2.3.2. Foreløpig regnskapsstandard om nedskrivning av anleggsmidler

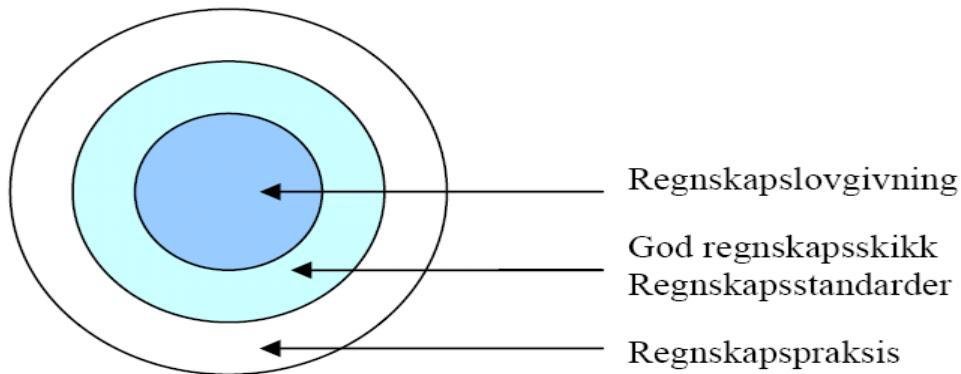
Operasjonaliseringen av nedskrivningsplikten følger av Norsk Regnskapsstiftelses foreløpige standard om nedskrivning av anleggsmidler (NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler av 2002) (Huneide, 2007).

Norsk Regnskapsstiftelse kom som sagt i september 2009 med revidert utgave av den foreløpige standarden. Før denne utgaven var den foreløpige standarden revidert i 2007, og det var denne standarden som var gjeldende i forbindelse med utarbeidelsen av årsregnskapet for 2008. Det er dermed denne utgaven jeg forholder meg til i denne studien. Endringene fra 2007 til den siste reviderte utgaven som er gjeldende i dag, er imidlertid få. De viktigste endringene er at i beregningen av bruksverdi kan etter skatt kontantstrømmer kan diskonteres, som et alternativ til før skatt kontantstrømmer. I visse tilfeller kan alternativ lånerente benyttes som diskonteringsrente, i stedet for beregning av veid avkastningskrav. I tillegg forbys reversering av nedskrivning av goodwill. Oppbygningen i standarden er imidlertid ikke endret og de fleste vurderingene vil være like for de to utgavene.

En foreløpig regnskapsstandard fastsettes på grunnlag av et høringsutkast og mottatte høringskommentarer. En foreløpig regnskapsstandard anbefales fulgt. En endelig regnskapsstandard derimot fastsettes når det er vunnet praktiske erfaringer med anvendelse av en foreløpig standard og en endelig standard *skal* følges (Regnskapsstiftelsen, 2010). Standardene må imidlertid fravikes dersom de ikke er i overensstemmelse med regnskapslovgivningen.

I følge regnskapsloven § 4-6 skal utarbeidelsen av årsregnskapet foretas i samsvar med god regnskapsskikk (Regnskapsloven, 1998). Denne bestemmelsen er et resultat av at regnskapslovgivningen, i likhet med generell lovgivning, er lite fleksibel ovenfor nye situasjoner og raske tilpasninger (Huneide, 2009). Gjennom denne bestemmelsen er det satt krav om at regnskapene må følge den rettslige standarden ”god regnskapsskikk” og lovgivningen er dermed utformet som et rammeverk. I de områdene som ikke er lovregulert vil praksis danne grunnlag for den regnskapsmessige behandling (Kristoffersen, 2008). Dette viser Kristoffersen gjennom følgende figur, hvor sirkelen er hierarkisk bygd opp med den tyngste rettskilden innerst. Praksis påvirkes blant annet av regnskapsprodusenter, - brukere og revisor.

Forholdet regnskapslov, praksis og regnskapsstandarder



Figur 2-4: Forholdet regnskapslov, praksis og regnskapsstandarder. (Kristoffersen, 2008)

Den foreløpige standarden er altså kun en anbefaling som omhandler nedskrivning av anleggsmidler. Den foreløpige standarden er allikevel foran praksis i rettskildehierarkiet. Dermed skal det være gode grunner for å ikke følge den foreløpige standardens operasjonalisering. Vi må huske at regnskapsbrukerne er målet med rapporteringen, og en ensartet og mest mulig sammenlignbar rapportering er til fordel for dem. Lovbestemmelsen kan man uansett ikke komme på kant med da loven er den overordnede rettskilden.

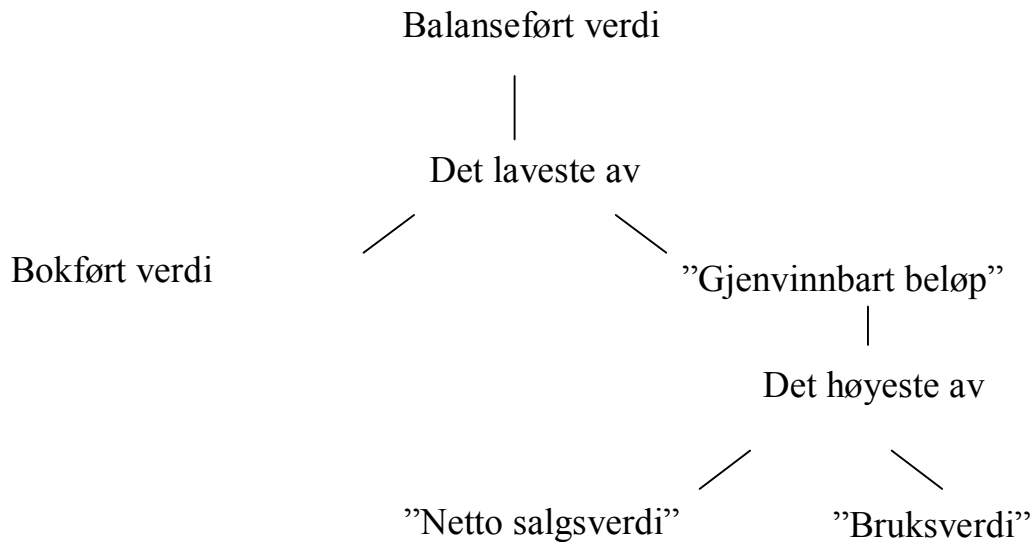
Den foreløpige standarden er revidert ved flere anledninger, siste gang som nevnt i september 2009. Endringene i standarden har vært en del av harmoniseringen mot IFRS. De internasjonale regnskapsstandardene har fått en vesentlig sterkere stilling etter at EU-kommisjonen i 2002 vedtok at alle børsnoterte selskaper i EU skal avlegge regnskap etter IFRS. Via EØS avtalen var Norge forpliktet til å innlemme samme krav i det lokale lovverket, og fra og med 1.1.2005 fikk dermed børsnoterte selskaper i Norge krav om å rapportere etter IFRS i konsernregnskapet. I følge Norsk RegnskapsStiftelse har de norske standardenes utforming og faglige innhold utviklet seg i retning av tilsvarende IFRS/IAS – standarder. Eksisterende norske standarder representerer derfor ulike generasjoner med forskjellige format og varierende tilpasning til IFRS krav (NRS Strateginotat, 2005).

2.3.3. Balanseført verdi

Balanseført verdi på anleggsmidler vil altså på grunn av nedskrivningsplikten være det laveste av bokført verdi og virkelig verdi. NRS (F) ”Nedskrivning av anleggsmidler” (2002, revidert 2007) betegner virkelig verdi som gjenvinnbart beløp, som i standarden defineres som det

høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdien beregnes som nåverdien av estimerte kontantstrømmer. Gjenvinnbart beløp omhandles nærmere i regnskapsstandardens kapittel 5 (NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler, 2007).

Vurderingen av balanseført verdi kan, i henhold til den foreløpige standarden, i hovedtrekk fremstilles slik:



Figur 2-5: Vurdering av balanseført verdi.

Først må selskapene vurdere avskrivningsplanen. Gjør man dette og den virkelige verdien likevel er vesentlig lavere enn den balanseførte verdien, kan det argumenteres for en ytterligere kostnadsføring gjennom nedskrivning (NOU 1995: 30).

”En større reduksjon i evnen til å generere fremtidige kontantstrømmer i forhold til forventningene som avskrivningsplanen bygger på, betyr i første omgang en plikt til å endre avskrivningsplan” (NOU 1995: 30, pkt.4.3.6).

Vi ser her at man dermed også må reflektere over grunnen til at virkelig verdi er vesentlig lavere enn bokført verdi. Endring i avskrivningsplan og nedskrivning gir forskjellig effekt i årsregnskapet. Ved nedskrivning tar selskapet verdireduksjonen i det gjeldende året, mens man ved endring av avskrivningsplan fordeler verdireduksjonen over gjestående levetid dersom gjestående levetid er forkortet kontra tidligere forventninger. Dette faller naturlig som følge av det grunnleggende regnskapsprinsippet om sammenstilling i regnskapsloven § 4-

I 1. ledd nr.3, samt at regnskapet skal gi rettviseende bilde. Jeg vil, som sagt tidligere, ikke gå nærmere inn på endring av avskrivningsplan og metodene for dette i denne oppgaven.

Proseduren for vurdering og gjennomføring av nedskrivning kan deles inn i følgende trinn (Huneide, 2007):

1. Vurdere indikasjoner på verdifall
2. Bestemme vurderingsenheten
3. Allokere eventuell goodwill
4. Beregne virkelig verdi (gjenvinnbart beløp) av vurderingsenheten
5. Sammenstille gjenvinnbart beløp mot balanseført verdi og vurdere størrelsen på verdiforskjellen.
6. Foreta nedskrivningen i regnskapet.

De enkelte trinnene operasjonaliseres i standarden punkt for punkt. Jeg skal i første omgang ha fokus på trinn én, da det er her selskapet må vurdere om de har plikt til å undersøke eventuelt verdifall på anleggsmidlene. Avgjørelsen selskapet tar i dette trinnet vil være avgjørende for den videre vurderingen rundt eventuell nedskrivning. Standarden gjengir en rekke indikatorer samtlig selskap må vurdere som et minimum.

2.3.4. Vurdere indikasjoner på verdifall

Standarden tar utgangspunkt i at nedskrivningsbehov skal vurderes ved ethvert verdifall som oppdages, men at selskapene kun kan forventes å oppdage verdifallet hvis det kan knyttes til utslag på indikatorene som blir beskrevet i standarden. Selskapet må som et minimum vurdere utslag på følgende eksterne og interne indikatorer:

”Indikatorer basert på ekstern informasjon:

1. *Anleggsmiddelets markedsverdi har i perioden falt vesentlig mer enn det som kunne forventes som følge av elde eller slit ved normal bruk.*
2. *En vesentlig endring i teknologiske, markedsmessige, økonomiske og juridiske rammebetingelser.*

3. *Markedsrenter eller andre markedsbaserte avkastningskrav har økt i perioden, og økningen antas å påvirke diskonteringsrenten som anvendes til å beregne anleggsmidlets bruksverdi og vesentlig redusere anleggsmidlets gjenvinnbare beløp.*
4. *Markedsverdien av egenkapitalen er mindre enn foretakets balanseførte egenkapital.*

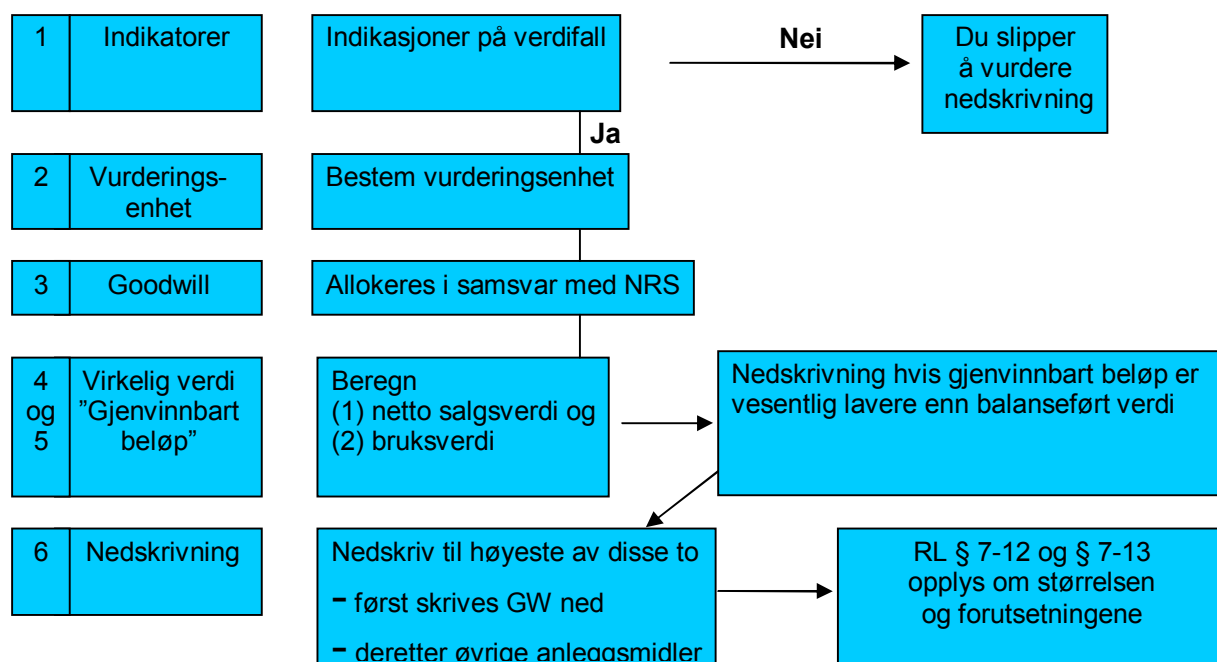
Indikatorer basert på intern informasjon:

5. *Observert ukurans eller fysisk skade av anleggsmidlet.*
6. *Vesentlig endringer i perioden som har negative konsekvenser for bruk eller forventet bruk av anleggsmidlet. Slike endringer inkluderer planer om avvikling og restrukturering.*
7. *Intern rapportering som tilsier at avkastningen fra anleggsmidlet blir dårligere enn forventet. Dette kan omfatte forhold som vesentlige overskridelse av investeringsutgift i forhold til opprinnelig budsjett, eller en vesentlig nedjustering av forventede fremtidige kontantstrømmer eller resultater”.*

(NRS(F) Nedskrivning av anleggsmidler, 2007 pkt.3)

Jeg vil komme tilbake til de øvrige delene av vurderingsprosessen tilknyttet nedskrivning av anleggsmidler parallelt med at jeg sammenlikner et utvalg selskapers vurderinger mot regnskapsreglene. Dersom det dermed er deler av vurderingsprosessen som ikke er aktuelle for de utvalgte eiendomsselskapene går jeg heller ikke inn på denne teorien. Det er allikevel greit å ha den overordnede vurderingsprosessen i bakhodet før vi går videre. Jens-Erik Huneide oppsummerer standarden kort gjennom følgende figur:

Operasjonalisering av nedskrivning



Figur 2-6: Operasjonalisering av nedskrivning (Huneide, 2008)

2.3.5. Opplysningsplikten

Gjennomførte nedskrivninger skal spesifiseres på egen regnskapslinje i resultatregnskapet, jf. rskl. § 6-1 1.ledd nr. 8. Det skal også opplyses i note om hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for nedskrivningen, jf. rskl. § 7-13 2.ledd. I følge NRS (F) "Nedskrivning av anleggsmidler" punkt 10 skal en også opplyse om hvordan virkelig verdi er beregnet og hvordan vurderingsenheten er fastsatt. Opplysningskravet for små foretak er noe mer begrenset, da små foretak kan, jf. rskl. § 7-39, unnlate å opplyse om hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for nedskrivningen.

Opplysningsplikten foreligger altså når man gjennomfører nedskrivninger. Regnskapsloven og den foreløpige standarden sier ingenting om opplysningsplikt for den vurderingen som er gjort ved unnlatt nedskrivning. Ved å lese årsregnskapet kan man dermed ikke vite om selskapet har vurdert gjenvinnbart beløp eller ikke.

2.4. Vurderingsenhet

Måling av verdifall og gjennomføring av eventuell nedskrivning skal i følge den foreløpige standarden om nedskrivning av anleggsmidler gjelde ”vurderingsenheten”, som standarden går nærmere inn på i punkt 4. Standardens punkt 4 er harmonisert med IAS 36 verdifall på eiendeler, slik at det foreligger ingen vesentlige avvik fra denne standarden på dette punktet. Dermed foreligger det ingen grunn til å avvike fra denne standarden.

Grensene for vurderingsenhet ved vurdering av verdifall bestemmes av det laveste nivået hvor det er mulig å identifisere inngående kontantstrømmer, som er uavhengige av inngående kontantstrømmer fra andre grupperinger av anleggsmidler. Felleseiendeler og goodwill skal dermed fordeles på vurderingsenheter, da disse ikke genererer egne kontantstrømmer. Eksempler på felleseiendeler er varige driftsmidler som benyttes av administrasjonen eller immaterielle eiendeler som aktivert programvare som benyttes av administrasjonen. Et eiendomsselskap som for eksempel består av ett bygg. Bygget leies ut, og det er dermed kun dette bygget ene som genererer inngående kontantstrømmer. Selskapet har sannsynligvis en rekke andre driftsmidler i balansen, slik som inventar, datautstyr og andre driftsmidler tilknyttet driften. Samtlige slike driftsmidler, samt immaterielle eiendeler og goodwill som er tilknyttet driften, må i dette tilfellet henføres bygget. Slik at bokført verdi på disse også må forsvares på bakgrunn av kontantstrømmen fra bygget. Dersom selskapet består av to bygg, må det fordele slike felleseiendeler på byggene.

2.4.1. Porteføljevurdering

Et sentralt spørsmål ved vurderingsenhet når det gjelder eiendomsselskaper, og også andre type bransjer, er om det er adgang til å foreta en porteføljebetraktning når en tar stilling til nedskrivning. Ut i fra den foreløpige standarden må man altså vurdere hvert bygg for seg, så fremst man kan identifisere uavhengige inngående kontantstrømmer fra disse. (NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler, 2007). Standarden har likevel et unntak i de tilfeller hvor ledelsen i foretaket kan styre produksjonsenhetene samlet og faktisk gjør det. Det er her porteføljevurderingen kommer inn. I disse tilfellene hvor dette gjøres åpner standarden for å se flere produksjonsenheter i sammenheng ved identifikasjon av vurderingsenhet. Det avgjørende for denne vurderingen vil da ikke være identifiserbare kontantstrømmer, men den operative styringen av produksjonsenhetene, jf. standardens pkt. 4.2. Skal dermed selskapene kunne vurdere flere bygg som en portefølje må byggene faktisk styres samlet. En indikasjon

på at byggene styres samlet kan være dersom selskapet har mulighet til å omrokkere på leietakerne mellom byggene, for eksempel i et kjøpesenter. De fleste eiendomsselskapene har ikke mulighet til dette og det vil dermed være vanskelig å argumentere med at porteføljen styres samlet.

2.4.2. Kost – nytte

Standarden påpeker også at kost - nytte betraktninger kan være relevant for å fastsette størrelsen på vurderingsenheten. For mindre selskap med ett enkelt forretningsområde vil kunne være aktuelt at foretaket som helhet er den naturlige vurderingsenheten. Kost - nytte betraktningen åpner i prinsippet en mulighet for porteføljevurdering, men for eiendomsselskaper vil det som oftest være enkelt å identifisere kontantstrømmene fra de enkelte byggene. Dermed vil det være vanskelig å påberope seg kost – nytte betraktningen som argument for porteføljevurdering.

På bakgrunn av ovennevnte vil det dermed være naturlig å forvente at selskapenes eiendommer ikke er vurdert som en portefølje i forbindelse med vurdering av eventuell nedskrivning. Dermed er det også naturlig å forvente at selskapene som har investert i eiendom i løpet av de siste årene før 2008 har måttet vurdere gjenvinnbart beløp på disse, uavhengig av om det ligger betydelige merverdier i den øvrige eiendomsmassen. Som følge av at lånekreditorer kan ha pant i de enkelte eiendommene, forsterker brukernes behov for at bokført verdi på de enkelte eiendommene er vurdert hver for seg.

2.5. Betinget nedskrivningsplikt

2.5.1. Forbigående art

Etter regnskapsloven § 5-3 tredje ledd skal anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Etter lovens ordlyd er nedskrivningsplikten dermed betinget, knyttet til om verdifallet er forbigående eller ikke. Et prisfall i markedet vil altså ikke ubetinget medføre nedskrivningsplikt.

Ser vi nærmere på regnskapslovens forarbeider fra 1995 (NOU 1995:30) pkt 4.3.6 forutsetter betingelsen at det er mulig å sannsynliggjøre at en verdinedgang er forbigående. Det spørres også om det er økonomisk meningsfylt på ett gitt tidspunkt å gjette på hvor lenge et

prisforhold vil vedvare. Noen nærmere beskrivelse av ”forbigående” er ikke å finne her. Ser vi derimot på etterarbeidene fra 2003 (NOU 2003:23) hvor regnskapsloven evalueres, har utvalget i pkt 10.1.3.2 vurdert om formuleringen i nedskrivningsbestemmelsen i § 5-3 ”som forventes ikke å være forbigående” er forenlig med IAS 36.

Utvalget har vurdert om formuleringen ”som forventes ikke å være forbigående” i nedskrivningsbestemmelsen i tredje punktum er forenlig med IAS 36 - Impairment of Assets; som ubetinget krever nedskrivning når standardens vilkår er tilfredsstilt. EF-kommisjonen har vurdert dette spørsmålet i det interne dokumentet ”Examination of the conformity between IAS 1 to IAS 41 and the European Accounting Directives” (April 2001), og uttaler på s. 34 følgende:

”It should also be noted that IAS 36 does not require the distinction between temporary and permanent impairments. Under the standard, an impairment is recognised in all cases where the recoverable amount of an asset is less than its carrying amount (see paragraph 88), which means that all impairments should, in the context of the Fourth Directive, be regarded as permanent. This is because IAS36's intrinsic discounted cash flow methodology for the measurement of an impairment loss means that only a permanent impairment will be recognised, and a temporary impairment will not be revealed by the application of the test.”

(NOU 2003:23, pkt. 10.1.3.2)

IAS 36 skiller altså ikke mellom midlertidig og permanente verdifall. Verdifall oppdages når når ”recoverable amount”, som er gjenvinnbart beløp, er lavere enn ”carrying amount”, som er bokført verdi. Slik at alle slike verdifall alltid vil være permanente. Dette fordi standardens metode med diskonterte kontantstrømmer for måling av vesentlig verdifall vil kun gjenkjenne permanente verdifall, mens midlertidig verdifall ikke vil gi vesentlige utslag på gjenvinnbart beløp ved anvendelse av metoden. Utvalget konkluderer i etterarbeidene med:

”På bakgrunn av kommisjonens uttalelse finner utvalget at regnskapslovens nedskrivningsregel er i overensstemmelse så vel med direktivet som med IAS 36. Utvalgets konklusjon er med dette at regnskapsloven § 5-3 bør videreføres uendret.”

(NOU 2003:23, pkt. 10.1.3.2)

Utvalget konkluderer altså med at den betingete nedskrivningsplikten i regnskapsloven § 5-3 er i samsvar med IAS 36 på bakgrunn av at metoden for måling av gjenvinnbart beløp kun måler et permanent verdifall. Den foreløpige standarden om nedskrivning av anleggsmidler har tilsvarende metode for vurdering av gjenvinnbart beløp. Dersom et selskap mener at et verdifall er forbigående må de i følge utvalget vise dette gjennom beregning av bruksverdien i samsvar med NRS (F) ”Nedskrivning av anleggsmidler”. Reduserte kontantstrømmer vil gi redusert bruksverdi, men dersom det midlertidige fallet reduserer kontantstrømmene i for eksempel kun ett år, vil det sannsynligvis ikke påvirke bruksverdien i vesentlig grad. Dette fordi man i beregning av bruksverdien tar hensyn til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer ved fortsatt bruk av vurderingsenheten, som kan strekke seg i mange år fremover (NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler, 2007). Dermed vil effekten av en lavere kontantstrøm i kort tid ikke gi utslag på bruksverdien slik at den blir vesentlig lavere enn bokført verdi. Selskapet får ut i fra beregning av bruksverdien dermed bevist at verdifallet er forbigående. Dersom reduksjonen i kontantstrømmene medfører at bruksverdien blir vesentlig lavere enn bokført verdi, kan selskapet ikke argumentere med at verdifallet er forbigående.

Den foreløpige standarden (NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler, 2007) tar også opp det prinsipielle spørsmålet om nedskrivningssystemet i standarden passer til den betingede nedskrivningsplikten i regnskapsloven. Her konkluderes det med det samme. *”Dersom den regnskapspliktige har en begrunnet oppfatning om at anleggsmidlets fremtidige inntjening forsvarer en høyere verdi, vil dette komme til uttrykk i kontantstrømestimater som da gir en bruksverdi høyere enn netto salgsverdi. Med bakgrunn i det resonnementet er det Norsk Regnskaps Stiftelses oppfatning at nedskrivningssystemet i standarden ivaretar innholdet i regnskapsloven § 5-3 3.ledd.”* (NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler, 2007 punkt 2.). Dermed vil ikke denne betingelsen være et unntak for å la være å vurdere gjenvinnbart beløp, da betingelsen dekkes opp under vurderingen av bruksverdien for selskapet. Schwencke uttaler i artikkel i Revisjon og regnskap i 2009: *”Mitt inntrykk er at bestemmelsen tidligere har vært fortolket slik at nedskrivninger sjelden har vært foretatt. Markedssvingninger på anleggsmidler har vært ansett som kortsiktige av natur, og mange mente derfor at nedskrivninger på anleggsmidler normalt ikke var nødvendig.”* (Schwencke, 2009).

At verdifall er forbigående er altså ikke et argument i seg selv for å unnlate å gjennomføre vurdering av gjenvinnbart beløp ut i fra tolkningene i forarbeidene. Bestemmelsen i rskl. § 5-3 om at nedskrivninger kan unnlates når verdifallet er ”forbigående”, har ingen selvstendig

betydning utover ”operasjonaliseringen” av bestemmelsen i NRS (F) ”Nedskrivning av anleggsmidler” (Schwencke, 2009). På bakgrunn av en slik tolkning vil det være rimelig å forvente at eiendomsselskaper har måtte vurdere gjenvinnbart beløp, uten å kunne argumentere med at verdifallet er forbigående.

Nedskrivning av eiendeler kan føre til reserver i regnskapet. Dermed er det i henhold til regnskapsloven plikt til å reversere tidligere foretatt nedskrivninger når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede (Kristoffersen, 2008).

2.5.2. Forenklet beregning av gjenvinnbart beløp

Schwencke uttaler i samme artikkel i Revisjon og regnskap at systemet med indikatorutslag og deretter ”automatisk” beregning av gjenvinnbart beløp kan av mange oppfattes som relativt tidkrevende og rigid. Han spør med dette: *”Spørsmålet er da om regelverket kan sies å akseptere en ”snarvei” slik at en forenklet beregning kan benyttes etter at indikatorutslag er konstatert.”* (Schwencke, 2009). Han skisserer eksempelet med en kontantgenererende enhet som samlet sett er balanseført til MNOK 10. Vi antar at markedsverdien for denne enheten frem til våren 2008 var rundt MNOK 50. De realøkonomiske utslagene i bransjen tilsier at det finnes et indikatorutslag, for eksempel vesentlige endringer i markedsforholdene, og muligens er verdien redusert til MNOK 30-40 ved årsskiftet 2008 til 2009. Er det da nødvendig å gjennomføre en detaljert beregning av gjenvinnbart beløp på den kontantgenererende enheten i dette tilfelle?

Målet er å finne ut om gjenvinnbart beløp er falt under balanseført verdi på MNOK 10, og i både IAS 36 og NRS (F) defineres ”tap ved verdifall” som tapet i forhold til balanseført verdi. Likevel må vurderingen rundt indikatorutslagene i standardene sees i forhold til markedsverdi og balanseført verdi er i dette punktet uten interesse. Dersom en påregner verdifall i forhold til tidligere markedsverdi på MNOK 50, eksisterer det dermed et indikatorutslag, og selskapet er pliktig til å undersøke om det er verdifall på anleggsmidlene. Altså å måle gjenvinnbart beløp i samsvar med punkt 5 i standarden. I følge Schwencke kan dette fremstå som et rigid system som ut i fra en kost/nytte betraktning neppe fremstår som velbegrunnet for andre enn børsnoterte foretak. Det sikres imidlertid at det alltid må gjøres en konkret vurdering av gjenvinnbart beløp ved indikatorutslag, som jo er betryggende for regnskapsbrukerne.

Denne situasjonen vil man nok finne igjen i mange norske eiendomsselskaper hvor eiendommene er anskaffet for mange år siden. Bokført verdi kan være vesentlig lavere enn gjenvinnbart beløp, men allikevel ser man at det har vært fall i markedsverdien slik at gjenvinnbart beløp ved slutten av 2008 er redusert kontra tidligere. Her har man altså indikatorutslag i henhold til NRS (F) "Nedskrivning av anleggsmidler" punkt 3, og selskapet skal vurdere gjenvinnbart beløp (NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler 2007).

Schwencke stiller så spørsmålet om man ved indikatorutslag alltid må gjøre en fullverdig test av gjenvinnbart beløp, eller om regelverket kan sies å akseptere en "snarvei" slik at en forenklet beregning kan benyttes. Til tross for at standardens bestemmelser ikke gir noen holdepunkter for en slik løsning, også sett ut i fra IAS 36 som NRS (F) bygger på, mener allikevel Schwencke at i de tilfellene hvor balanseført verdi er betydelig lavere enn gjenvinnbart beløp bør det være anledning til å unnlate en fullverdig måling av gjenvinnbart beløp. Dette på bakgrunn av regnskapsreguleringen av nedskrivninger i Storbritannia, som må kunne betraktes som et europeisk foregangsland innen standardsetting. Her er gjenvinnbart beløp i standarden for små foretak (FRSSE) uregulert, samt at det for øvrige foretak klargjøres at det i mange tilfeller ikke er nødvendig med en detaljert beregning av gjenvinnbart beløp, jf. FRS 11 Impairment of Fixed Assets pkt 18: *"et enkelt estimat" kan være tilstrekkelig til å dokumentere at gjenvinnbart beløp ikke er lavere enn balanseført verdi.*" (Schwencke, 2009)

FRS 11 pkt. 15 klargjør også at det ikke er nødvendig å beregne bruksverdi når netto salgsverdi kan beregnes, og denne størrelsen er høyere enn balanseført verdi. Tilsvarende regel finnes i IAS 36, og forutsettes også å gjelde i Norge selv om dette ikke er direkte uttrykt i NRS (F) Nedskrivninger (Schwencke, 2009). Dette kan man også si er naturlig med tanke på formålet med måling av gjenvinnbart beløp, som er å måle det opp mot bokført verdi, og dersom netto salgsverdi er høyere enn balanseført verdi, faller formålet med beregning av bruksverdi bort.

2.6. Dokumentasjonsplikt

I hvor stor grad man må dokumentere "beregning" av netto salgsverdi er jo et annet spørsmål som standarden gir lite svar på. Regnskapspliktige selskap må imidlertid forholde seg til bokføringsloven:

”Enhver som har regnskapsplikt etter lov 17.juli 1998 nr.56 om årsregnskap m.v, har bokføringsplikt etter denne loven”. (Bokføringsloven § 2 1.ledd.)

Bokføringsloven omhandler bokføring, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger. Riktig etterlevelse av bokføringsreglene er av stor betydning for korrekt rapportering og dokumentasjon av regnskap (Deloitte, 2010). Dermed er det naturlig å se på dokumentasjonskravene i bokføringsloven i forbindelse med vurdering av overholdelse av regnskapslovens krav. I følge bokføringslovens § 11 skal det ved utarbeidelse av årsregnskap foreligge dokumentasjon for alle balanseposter med mindre de er ubetydelige. I forskriften til bokføringsloven (Forskrift om bokføring, 2004) spesifiseres det i § 6-4 at dokumentasjon av poster som er verdsatt etter vurdering skal minst omfatte opplysninger om beregningsmetode og de forutsetninger som beregningen bygger på.

Selskapene må altså dokumentere vurderingene av bokført verdi på eiendommene pr årets slutt, med mindre de er uvesentlige. Dette innebærer at selskapets vurdering av bokført verdi pr årets slutt må dokumenteres. Hvordan og i hvor stor grad er ikke regulert, slik at her vil nok praksis variere. I artikkel om IFRS i eiendomsbransjen skriver Eirik Larsson, statsautorisert revisor i Ernst & Young: *”Det er i dagens marked med store svingninger i eiendomsverdiene viktig at de takstene som legges til grunn ved regnskapsavleggelsen er ajourførte og avlagt så tett opp til balansedagen som mulig.”* (Larsson, 2009 s 747).

Dersom det foreligger en takst på eiendommen fra balansedagen sier det seg selv at man har en sterk dokumentasjon på salgsverdi. Dersom denne overstiger bokført verdi er det en type dokumentasjon på at selskapet ikke gjennomfører nedskrivninger av eiendommen i henhold til regnskapsloven § 5-3 3.ledd. Har man derimot en takst som er noen år gammel, må man kunne forvente at man må knytte kommentarer til utviklingen av markedsverdien i denne perioden, for å ha tilstrekkelig dokumentasjon på at gjenvinnbart beløp i form av salgsverdien pr 31.12. Jo eldre taksten er og jo større usikkerhet det er rundt verdien, desto større krav stiller det til tilhørende dokumentasjon.

I følge bokføringslovens § 10 2.ledd skal bokførte opplysninger lett kunne følges fra dokumentasjon via spesifikasjoner frem til pliktig regnskapsrapportering. Det skal likeledes på en lett kontrollerbar måte være mulig å ta utgangspunkt i pliktig regnskapsrapportering å kunne finne tilbake til dokumentasjonen for de bokførte opplysningene. Det skal altså være

mulig, på en lett måte, å finne tilbake til dokumentasjon på selskapets driftsmidler. På bakgrunn av dette vil det være rimelig å forvente at selskapene også må dokumentere hvorfor bokført verdi ikke er nedskrevet. Enten gjennom dokumentasjon på beregnet bruksverdi, salgsverdi eller gjennom at gjenvinnbart ikke er vurdert som følge av at det ikke foreligger indikasjoner på verdifall på de gjeldende eiendelene. Hvis ikke, vil det ikke være mulig å etterprøve selskapets vurderinger.

3. Forskningsdesign og metodevalg

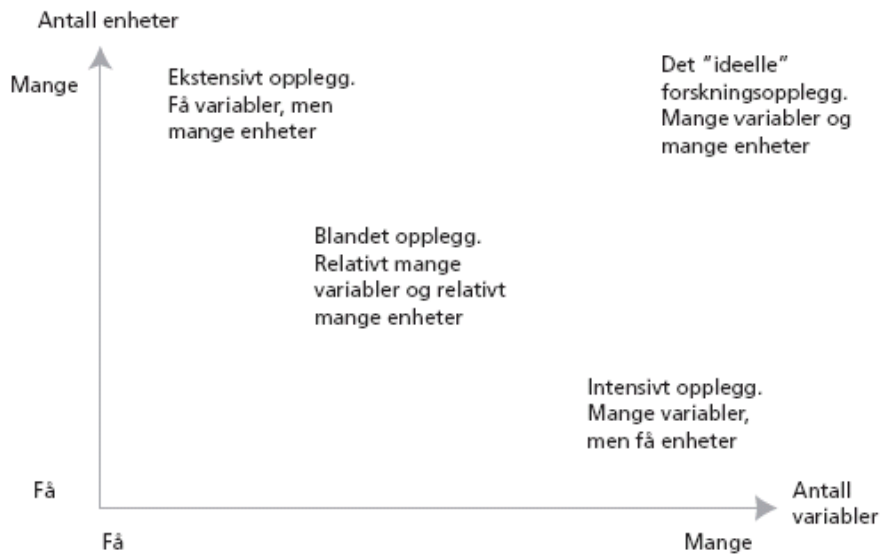
Mitt mål med denne studien er å besvare foran nevnte problemstillinger. Jeg vil i dette kapitlet beskrive hvordan jeg skal innhente informasjon rundt problemstillingene og hvordan jeg skal forsøke å analysere denne. Johannessen definerer metode som

”Å følge en bestemt vei mot et mål” (Johannessen, 2004, s.402)

3.1 Forskningsdesign

For å best kunne svare på problemstillingene mine, mener jeg det er nødvendig å gå i dybden på både teorien og dataen. Da hovedproblemstillingen er at jeg ønsker å finne ut hvordan selskapene har etterlevd regnskapsreglene, ønsker jeg å avdekke flest mulig forhold som ligger bak vurderingene av bokført verdi på driftsmidlene. Jeg velger dermed et intensiv design. Jeg ønsker å finne ut mest mulig om hvilke vurderinger selskapene har gjort seg og jeg vil dermed se på mange variabler. Det interessante er ikke bare hva selskapene har gjort, men også hvorfor, og da vil det sannsynligvis være mange variabler i bildet. Som følge av begrensede resurser vil jeg kun se på få enheter. Jeg mener allikevel at dette vil få frem mest svar på problemstillingen kontra å se på mange enheter men få variabler. Dette fordi jeg mener det å kun se på få variabler vil være begrensende for å svare på problemstillingen. Dette illustreres via Jacobsens figur, hvor mitt opplegg vil ligge nede til høyre, mens det selvfølgelig ville være ønskelig å ligge høyest mulig oppe til høyre, såkalt designtrianglering (Jacobsen, 2005). Denne muligheten begrenser seg som følge av mine begrensede resurser, i form av mennesker og tid. Tiden er begrenset grunnet at undersøkelsen skal gjøres i forbindelse med masteroppgaveskriving som skal gjennomføres i løpet av våren 2010 med innlevering primo mai 2010.

Konsekvensen av at jeg kun ser på få enheter er at muligheten for generalisering reduseres.



Ulike undersøkelsesopplegg klassifisert etter bredde (antall enheter) og dybde (antall variabler)

Figur 3-1: Ulike undersøkelsesopplegg (Jacobsen, 2005)

Fordelen med intensivt design er at det får frem relevante data (Jacobsen, 2005) som ikke blir løsrevet fra konteksten. Målet er at undersøkelsen skal omfatte mange detaljer og for hvert utvalgte selskap gå i dybden, for å sikre den interne gyldigheten. Ulempene er derimot at studien blir veldig spesifikk med at den kun forholder seg til en spesiell sammenheng, og få enheter. Variasjonene mellom de ulike eiendomsselskapene er store. Det som gjelder for ett selskap kan være uaktuelt for ett annet, og dermed kan mye av diskusjonen bli uinteressant for mange. Av den grunn vil det også legge store begrensninger på muligheten for å generalisere resultatene til hele populasjoner. Dersom generalisering fra utvalg til populasjon er målet, såkalt statistisk generalisering, vil ekstensivt design være å foretrekke da det ofte er lettere å generalisere disse resultatene til populasjonen. Problemet med ekstensivt design er at informasjonen blir mer overfladisk, samt at den blir mer styrt ut i fra undersøkelsesmetodene, og dermed tatt ut av sin naturlige kontekst (Jacobsen, 2005). Faren er at informasjonen blir for generell, samt i stor grad farget av hvilke spørsmål undersøkeren velger å ta med. Jeg mener ekstensivt design ville passet dersom jeg kun ønsket å finne ut om hvor mange selskap som har nedskrevet eiendommene i sine årsregnskap i 2008, men ikke når jeg også ønsker å finne ut hvilke vurderinger som er gjort.

Jeg ønsker å gå i dybden på hvilke vurderinger selskapene har gjort seg og hvordan de benytter regnskapsreglene, dermed anses et intensiv design best egnet.

Hovedproblemstillingen min er også noe uklar med tanke på at jeg ikke vet på forhånd hvilke spørsmål jeg må stille for å få svar på den. Det er ikke hensiktsmessig å ha ett stort utvalg hvis man ikke får riktig data fra selskapene.

3.2. Kvalitativ metode

Et annet viktig spørsmål er hvilken type informasjon vil være hensiktsmessig å samle inn, tall eller ord, som vil resultere i enten en kvantitativ eller kvalitativ tilnærming. På bakgrunn av at jeg har valgt et intensiv design hvor jeg skal se på mange variabler, anser jeg det mest hensiktsmessig å innhente informasjon i form av ord. Jeg velger dermed en kvalitativ tilnærming hvor hovedfokus er å få frem en grundig beskrivelse rundt et begrenset område. Kvalitativ metode er å systematisere kunnskap om karakteristika (Olsson, Sørensen, 2003). De kan deles inn i språkorienterte, tolkende og beskrivende metoder, hvorav jeg har valgt en hovedsakelig beskrivende metode med noe tolkende. Hovedfokus er å beskrive hvilke vurderinger selskapene har gjort og samt noe tolkning av deres vurderinger mot gjeldende regnskapsregler.

Fordelen med en kvalitativ tilnærming på dette området er blant annet at regnskapsregler som oftest ikke gir fasitsvar, men heller grunnlag for fortolkninger. Regnskapsreglene vil måtte vurderes i hvert enkelt tilfelle, og når man dermed skal studere disse og diskutere selskapenes vurderinger opp mot disse, vil styrkene med en kvalitativ metode komme til sin rett. Jeg vil dermed velge ut et begrenset utvalg eiendomsselskap, og gå i dybden på deres vurderinger. Jeg mener teorien og ikke minst vurderingene bak rapporteringen vil kommuniseres best via ord, selv om det nok ville styrke undersøkelsen å supplere med bruk av kvantitativ metode for å øke studiens gyldighet, spesielt da regnskapsrapporteringen i stor grad vises gjennom tallverdier. Jeg innhenter både tall og ord, med hovedvekt på ord. Tallene fra selskapenes årsregnskap vil fungere som et grunnlag for å innhente ytterligere data.

3.3. Innsamling av data

Jeg har valgt en kvalitativ tilnærming for å samle inn data. For å best mulig svare på problemstillingene ønsker jeg å innhente sekundærdata i form av selskapers avlagte årsregnskap samt primærdata i form av intervjuer, og da halvstrukturerte intervjuer. Bruk av både primær- og sekundærdata anses å styrke resultatene i studien.

3.3.1. Case-studie

For å besvare på del problemstillingen om nedskrivninger er gjennomført hos nordnorske eiendomsselskaper eller ikke, anser jeg det mest hensiktsmessig å innhente nordnorske eiendomsselskapers avlagte årsregnskap. Av praktiske hensyn innhenter jeg årsregnskapene først for å se om nedskrivninger er gjennomført, for så å innhente data gjennom intervjuer med et utvalg av disse. Dette gjøres for å få muligheten til å velge å intervjuer selskaper som både har gjennomført nedskrivninger og selskaper som ikke har det. I selskapenes årsregnskap kan jeg se om nedskrivninger er gjennomført da selskapene er pliktige til å opplyse i note om hvilke forutsetninger som er lagt til grunn for nedskrivning i regnskapet, jf. rskl. § 7-13 2.ledd, mens små foretak er pliktig til å opplyse om samlede nedskrivninger i regnskapsåret, jf. rskl. § 7-39 1.ledd nr. 4. I tillegg kan jeg se dette i resultatregnskapet da nedskrivninger skal vises på egen linje, jf. rskl. § 6-1 1.ledd nr.8. Disse anses å være det mest effektive for å se om nedskrivninger er gjennomført i selskapene. Jeg ser i både resultatregnskap og noteopplysninger for å forsterke informasjonen.

Jeg vil samle inn sekundærdata i form av ulike nordnorske eiendomsselskapers årsregnskap for 2008, da dette var et år finanskrisen var høyaktuell i forbindelse med regnskapsrapporteringen til eiendomsselskaper. Årsregnskapene for 2007 innhentes også for å se om nedskrivninger er gjennomført her, eller det er andre vesentlige og aktuelle forhold som kommer frem i årsregnskapet eller revisors beretning. Årsregnskapene for 2009 vil sannsynligvis ikke være avlagt og offentliggjort før langt ut i 2010 for de fleste selskapene. Dermed vil jeg sannsynligvis ikke ha muligheten til å innhente disse.

Sekundærdata er data som allerede er samlet inn og analysert av andre (Johannessen, 2004). En utfordring med sekundærdata er at siden dataen er bearbeidet av andre, har man en usikkerhet tilknyttet kvaliteten på denne dataen. Jeg vil kun benytte avlagte årsregnskap fra selskapene, hvor positiv revisjonsberetning er avgitt av ekstern revisor og regnskapet er godkjent av generalforsamlingen. Informasjonen skal da være kvalitetssikret fra både selskapet og ekstern tredjepart, og sannsynligheten for vesentlige feil i regnskapsinformasjonen er dermed lav. Allikevel må man være oppmerksom på at muligheten for feil i regnskapsinformasjonen er tilstede, for eksempel at nedskrivninger er gjennomført til tross for at det ikke er opplyst om dette i notene, eller omvendt.

Jeg mener uansett denne undersøkelsen vil få mer troverdige resultater dersom studien av selskaperes vurderinger som gjøres i forbindelse med utarbeidelsen av årsregnskapet kombineres med studie av det faktisk avlagte årsregnskapet deres.

Denne utvelgelsen, samt resultatet av denne problemstillingen, vil danne grunnlag for den videre innhenting av data. De to datainnsamlingene og problemstillingene vil dermed ikke være uavhengig av hverandre.

3.3.2. Intervjuer

For og best mulig svare på problemstillingen om nordnorske eiendomsselskaper etterlever regnskapsreglene vil jeg innhente data gjennom intervju hvor jeg i hovedsak spør om hvilke vurderinger som er gjort og hvorfor. Intervjuer er en av de mest brukte måtene å samle inn kvalitative data på (Johannessen, 2004). Et intervju består av minst én intervjuer som stiller spørsmål og en eller flere informanter som svarer (Ringdal, 2001). Innenfor forskningsintervjuer skiller vi mellom surveyintervjuet og samtaleintervjuet. Surveyintervjuet omfatter strukturerte besøksintervjuer og telefonintervjuer og er viktige innsamlingsteknikker i surveyer, mens samtaleintervjuer inngår i de fleste kvalitative forskningsopplegg, og kan betraktes som et selvstendig kvalitativt design. Ut i fra valgt undersøkelsesdesign anser jeg det naturlig å velge samtaleintervjuer for å få ut mest mulig informasjon som informanten innehar.

Gjennomføring av samtaleintervjuer kan utføres på flere måter, spørsmålet er hva man ønsker å få ut av dem. Jeg ønsker å benytte intervjuer for å samle informasjon rundt utførte vurderinger, samt meninger, oppfatninger og eventuelt fortolkninger fra menneskene som gjør vurderingene og avlegger årsregnskapene for selskapene. Jeg ønsker som sagt å gå i dybden på temaet, dermed velger jeg få intervjuer hvor målet er å få mest mulig informasjon ut i fra få informanter. Dermed velger jeg å benytte såkalte semi-strukturerte intervjuer, også kalt dybdeintervju (Bryman, 2007). Man har da et utgangspunkt for intervjuet, men både spørsmål og tema kan variere underveis i intervjuet, da det opplagt vil legge begrensninger å ha fastlagt samtlige spørsmål i forkant. Jeg velger semi-strukturerte intervjuer foran ustrukturerte intervjuer, da jeg ønsker å ha en enkelte tiltenkte spørsmål som utgangspunkt for intervjuet. Videre spørsmål avhenger av informantens svar og enkelte spørsmål vil være uaktuelle ut i fra

om enkelte vurderinger er gjort eller ikke. Derfor formes spørsmålene i stor grad underveis i intervjuet.

Intervjuene utføres fortrinnsvis ansikt til ansikt selv om det krever mer tid, da intervjuene skal gå i dybden. Jeg anser imidlertid ikke at å se kroppsspråk og lignende er avgjørende for min data, da jeg ikke skal tolke det informantene sier. Målet er å få ut så mye informasjon som mulige om deres vurderinger, for så å tolke denne mot regnskapsreglene. Dermed kan jeg også gjennomføre intervjuene på telefon dersom det er eneste mulighet for informantene, samt at jeg ønsker å intervjuer selskap som holder til i ulike byer i Nord-Norge. Telefonintervjuer kan imidlertid være med på å begrense informasjonen fra informantene, da enkelte nok har lettere for å gi mer informasjon når man sitter ansikt til ansikt enn i telefonen. Uavhengig av hvordan intervjuet gjennomføres, vil jeg utarbeide en intervjuguide i forkant hvor jeg har enkelte ferdig formulerte spørsmål som vil være lik for samtlige informanter. Spørsmålene blir ikke nødvendigvis spurt i en spesiell rekkefølge. I tillegg vil enkelte stikkord inngå i intervjuguiden som er utgangspunkt for ytterligere spørsmål, og disse kan variere fra informant til informant. På forhånd informeres informanten om bakgrunnen for intervjuet, hva informasjonen blir benyttet til og at svarene anonymiseres dersom det er ønskelig, slik at informanten er mest mulig forberedt.

Jeg legger vekt på at intervjuene skal være åpne og dermed sannsynligvis vil dreie i forskjellige retninger, noe som vil komplisere analyseringen noe. Det er en ulempe med intervjuer at dataene er komplekse og vanskelig å tolke på grunn av sin nyanserikdom (Jacobsen, 2003). Jeg vil forsøke å kategorisere svarene, og se etter sammenhenger i informasjonen, samt begynne å bearbeide dataen kort tid etter intervjuene, mens informasjonen er ”fersk”. Det vil imidlertid være en risiko for jeg som intervjuer ubevisst siler informasjonen.

Spørreundersøkelser vil være en metode for å samle inn data som kunne vært hensiktsmessig for å dekke et større utvalg. På den andre siden tror jeg at økonomisjefer og daglige ledere vil ha en høyere terskel for å svare på en spørreundersøkelse enn å gjennomføre et intervju. Samt at den informasjonen jeg ønsker for å svare på problemstillingen ikke egner seg å innhente gjennom en spørreundersøkelse, da jeg antar at jeg vil få mer utfyllende svar, samt mulighet til oppfølgingsspørsmål i et intervju.

3.4. Utvelging av enheter

Målet er en rik beskrivelse av hvordan eiendomsselskaper har vurdert nedskrivningsplikten tilknyttet eiendelene, samt å vurdere dette opp mot gjeldende regnskapsregler. Det ønskelige for å få frem mest mulig informasjon på området er å både innhente årsregnskap og intervju så mange eiendomsselskap som mulig. Tiden og øvrige ressurser begrenser dette, slik at jeg er nødt til å begrense antall informanter, og dermed foreta et utvalg.

Jeg vil forsøke å foreta en såkalt teoretisk utvelging av eiendomsselskapene. Utvelgelsen vil gjøres strategisk hvor teorien styrer utvelgingen, altså ikke-sannsynlighetsutvelging. Utvalget vil ikke være representativt, fordelene er at det er mindre ressurskrevende å foreta en sannsynlighetsutvalg.

Jeg ønsker altså å se på et utvalg årsregnskap for nordnorske eiendomsselskaper som driver utleie av egen fast eiendom. Ut i fra bakgrunn og fokus på finanskrisen vil jeg forsøke å finne de største eiendomsselskapene som er lokalisert i de mest aktive markedene i nord Norge, som jeg tar utgangspunkt knytter seg til de største byene. Av bekvemmelighetshensyn velger jeg å benytte forvalt.no (Proff Forvalt) som utgangspunkt for utvalget mitt. Proff Forvalt leverer oppdaterte opplysninger innen kreditt- og markedsinformasjon og samarbeider blant annet med Statistisk sentralbyrå og Brønnøysundregistrene. Her skal man finne en totaloversikt over norske bedrifter og man har mulighet til å sortere og søke på bransje og andre utvalgsriterier.

Jeg søker dermed på aksje- og allmennaksjeselskap fra landsdelen "Nord Norge" og innenfor bransjen "Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers" (NACE 68.209). Utvalget sorteres på størrelse etter omsetning. En rekke selskaper på denne listen velges bort som følge av at oversikten inkluderer en rekke holdingselskap og selskap som har stor omsetning i konsernet, men hvor utleie av eiendom ikke utgjør kjernevirksomheten. For eksempel Holmøy Holding AS, Rapp Marine AS, Biltrend AS, Leonhard Nilsen & Sønner AS m. flere. Det vil fortsatt være en risiko for at utvalget inkluderer eiendomsselskaper som kun leier ut til selskap i samme konsern, da jeg ikke har kjennskap til alle selskapenes leieforhold. I utgangspunktet skal utleien fortsatt være gjort på armlengdes avstand jf. aksjeloven § 3-9, men risikoen for at leien ikke er markedsleie er likevel til stede. Store Norske Boliger er det 2. største utleieselskapet i nord Norge, men dette inkluderer jeg ikke i utvalget som følge av at det er lokalisert i Longyearbyen. Forventer ikke at markedet i Longyearbyen påvirkes tilsvarende av

finanskrisen som andre byer i Norge. Ellers tar jeg et utvalg av de største av disse selskapene som er lokalisert i byene i nord Norge, samt enkelte mindre eiendomsselskaper. Utvalget er dermed et rent bekvemmelighetsutvalg som anses mest mulig effektivt. Utvalget inkluderer 16 eiendomsselskap av varierende størrelse, som anses tilstrekkelig da jeg uansett ikke har mulighet til å intervju mer enn en liten del av disse selskapene.

Ut i fra det valgte utvalget av eiendomsselskaper, innhenter jeg fullstendig årsregnskap på disse fra Regnskapsregisteret i Brønnøysund, for både 2007 og 2008. Her får jeg tilgang på fullstendig årsregnskap med noter og styrets årsberetning, samt revisors beretning.

Jeg vil først og fremst se om nedskrivning er gjennomført i årsregnskapet. Deretter ønsker jeg å gå i dybden på hvilke vurderinger selskapene har gjort i forbindelse med vurderingen av den bokførte verdien på selskapenes driftsmidler ved denne regnskapsrapporteringen.

Ut i fra problemstillingen anser jeg at det er hensiktsmessig å velge å intervju de som gjør vurderingene av regnskapspostene i forbindelse med avleggelse av årsregnskap i selskapene. Dette kan være regnskapssjef, økonomisjef, daglig leder eller styreleder, alt etter oppbygging av organisasjonen. Også her vil jeg gjøre et strategisk utvalg som er avhengig av hvilket svar jeg får på del problemstillingen. Da jeg ikke har mulighet til å gjennomføre intervju med 16 selskap vil jeg begrense dette utvalget, noe jeg kommer tilbake til etter resultatet av den første problemstillingen.

3.5. Evaluering av undersøkelsen

For at denne undersøkelsen skal være interessant for leserne er det viktig å diskutere om dens konklusjoner er gyldige og til å stole på. Reliabilitet og validitet er to begrep som sier noe om undersøkelsens pålitelighet og gyldighet (Jacobsen, 2005). Begrepene sier sammen noe om kvaliteten av dataen på hver sin måte, men det vil være vanskelig å ha en høy validitet dersom reliabiliteten er lav.

3.5.1. Reliabilitet

Reliabiliteten refererer til datamaterialets pålitelighet (Grønmo, 2004). For å få høy reliabilitet er man avhengig av at designet og datainnsamlingen gir pålitelige data. Foreligger det risiko for at undersøkelsesmetoden har skapt resultatene i undersøkelsen? (Jacobsen, 2005). Dette kan testes ved å benytte samme undersøkelsesopplegg til innsamling av data om den samme

problemstillingen, og se om man får identiske data. Reliabiliteten blir dermed et uttrykk på samsvaret mellom disse. Da jeg samler inn kvalitative data vil identiske innsamlinger være praktisk umulig. Både regnskapsregler, praksis og menneskers oppfatning endrer seg over tid (Johannessen, 2004).

Innsamlingen av primærdata gjennom intervju vil inneholde mange variabler og denne dataen vil sannsynligvis i stor grad være farget av hvem man intervjuer og hvem som utfører intervjuene. Jeg kan styrke reliabiliteten noe gjennom å benytte semi-strukturerte intervjuer kontra ustrukturerte intervjuer, da vil enkelte av spørsmålene jeg stiller være lik til samtlige informanter, mens en del av oppfølgingsspørsmålene vil fortsatt være ulike. Selv om informantene og spørsmålene er de samme, vil mange andre variabler spille inn. Intervjuet vil gjennomføres på et annet tidspunkt, settingen rundt intervjuet vil kanskje være annerledes og informantens dagsform kan også spille inn på dataen som kommer frem. Svarene fra informantene vil nok ikke være identiske, men forhåpentligvis er essensen av det de svarer lik. Altså grovt hvilke vurderinger de har gjort eller ikke gjort.

Selv om man får samme input fra informantene, vil dataen også kunne bli ulik da intervjuers subjektive meninger også vil være avgjørende for hvordan svarene tolkes, noe som er med å svekke reliabiliteten i undersøkelsen. Jeg vil forsøke å styrke reliabiliteten gjennom å designe intervjuene slik at innhenter dataen på en mest mulig objektiv og åpen måte, gjennom setting og oppførsel. Deriblant ikke legge ord i munnen på informanten, og ikke fremkomme kritisk, dømmende eller lignende. Objektivitet vil allikevel være umulig å oppnå i sin helhet da vi er mennesker, slik at risikoen er absolutt til stede for at dataen vil kunne bli vesentlig forskjellig med forskjellige intervjuere.

Eventuell anonymiseringen kan også være med på å svekke reliabiliteten til undersøkelsen. Dersom selskapene imidlertid ønsker å anonymiseres vil jeg gjøre dette for å få den ønskelige dataen.

Sekundærdata som innhentes gjennom avlagte årsregnskap vil være det samme dersom man senere skulle analysere samme selskap for samme år. Dette styrker reliabiliteten tilknyttet dataen fra årsregnskapene. Allikevel vil dataen kunne benyttes og tolkes på ulike måter av undersøkeren. Dennes subjektive meninger, bakgrunn og kompetanse vil spille inn når man skal lese og analysere årsregnskapene, noe som er med på å svekke reliabiliteten i undersøkelsen. Da jeg kun vil benytte årsregnskapene til å se om nedskrivninger er

gjennomført eller ikke, samt noe ytterligere informasjon fra driftsmiddelnoten, begrenser feilmarginen knyttet til tolkning av dataen seg.

3.5.2. Validitet

Validitet sier noe om gyldigheten på oppgaven. Vi kan dele den opp i intern og ekstern validitet, hvor intern validitet dreier seg om troverdigheten til undersøkelsen, mens ekstern validitet sier noe om funnene i undersøkelsen kan generaliseres til å gjelde også i andre sammenhenger (Jacobsen, 2005). Foreligger det samsvar mellom virkelighet og tolkning, måler vi det som skal måles? (Olsson, Sørensen, 2003). Validitet er et uttrykk for hvor godt det faktiske datamaterialet svarer til forskerens intensjoner med designet og innsamlingen (Grønmo, 2004).

Har jeg valgt et undersøkelsesopplegg som på best mulig måte egner seg til å samle inn data som er relevante for å besvare problemstillingen min? I denne undersøkelsen blir mye av informasjonen innhentet via intervju, her vil det da være viktig å stille de riktige spørsmålene. Metodetriangulering gjennom å innhente årsregnskap som supplement til intervjuene vil styrke den interne validiteten, da dette viser resultatet av vurderingene anvendt i praksis. I intervjuene har jeg stilt bekreftende spørsmål for å unngå misforståelser knyttet til selskapenes vurderinger, samt at de er gitt muligheten til å lese resultatene og komme med kommentarer dersom de ønsket det.

Den eksterne validiteten vil være lavere. Noe av resultatet kan gjelde i andre sammenhenger, men deler vil sannsynligvis være sterkt knyttet til det eksakte fenomenet jeg studerer og de utvalgte eiendomsselskapene. Forhåpentligvis har undersøkelsen noe nytteverdi for andre eiendomsselskaper, men samtidig vil det være mange variabler som er forskjellige fra selskap til selskap. Dette gjør til at resultatene ikke er sammenliknbare med andre selskap eller andre bransjer og man kan ikke generalisere resultatene i denne undersøkelsen til alle eiendomsselskap i Nord-Norge.

3.5.3 Begrensninger

Resultatene i studien vil være begrenset av flere grunner. Tiden er som nevnt en årsak til at ikke alle ønskelige metoder kan gjennomføres for innhenting og tolkning av informasjon og data. Men også de data som hentes inn vil måtte vurderes med kritiske øyne.

Data som innsamles vil være hovedsakelig være såkalt ”myke” data (Johannessen, 2004), da data og fremstillingen av data ikke er selve virkeligheten, men en representasjon av virkeligheten. Et utsnitt og resultat av virkeligheten, som både påvirkes av avsenders kunnskaper og subjektive meninger, men også påvirkes av meg som innsamler. Mine kunnskaper og erfaringer, både påvirker hvilken data som samles inn, og også hvordan empirien vektlegges.

Nedskrivning kan oppfattes som et negativt ladet tema, og det kan dermed foreligge en risiko for at informantene vil være i forsvarsmodus med tanke på at det er deres vurderinger vi ønsker opplysning om. Dette kan være med på å både begrense eller dreie informasjonen jeg får.

En annen utfordring er at den data jeg ønsker å innhente via intervjuene er informasjon som ikke gis i selskapenes offisielle regnskap. Den knytter seg til vurderingene bak det som havner i det offisielle regnskapet, men er allikevel informasjon som selskapet ikke behøver å gi til offentligheten. Det kan dermed være at enkelte selskap ikke ønsker å gi denne informasjonen, og man må være klar over risikoen for et skjevt utvalg ut ifra at man kun får informasjon fra de selskapene som ønsker å gi denne informasjonen. Det kan dermed være at jeg kun får frem selskaper som har gjennomført én type vurderinger.

Informasjonen innhentet gjennom intervjuene vil i stor grad være bygget på subjektive meninger. Dermed vil utvelgelsen av intervjuobjekter kunne være avgjørende for innhold og resultat av hele oppgaven, da de vil farge det som kommer frem og blir vektlagt i intervjuet. Det vil også være en risiko for at enkeltpersoner med mye kunnskap, erfaringer og meninger tilknyttet temaet ikke får uttalt seg i denne studien. Det er også en svakhet at det er én og samme person som gjennomfører datainnsamlingen, analysen og tolkningen av resultatene (Johannessen, 2004). Da dennes bakgrunn, til eksempel kunnskapsnivået, har betydelig innvirkning for hvordan studien gjennomføres.

En viktig begrensning med bruksområde til studien er at den baserer seg på gjeldende regelverk og standarder i undersøkelsesperioden. Dersom disse endrer seg, vil deler eller hele undersøkelsen kunne være verdiløs. Lesere av oppgaven må dermed være oppmerksom på det regelverket som legges til grunn for vurderingene.

4. Forventninger tilknyttet nedskrivning i nordnorske eiendomsselskaper

I dette kapittelet redegjør jeg nærmere for mine forventninger knyttet til selskapenes vurdering av eventuell nedskrivning på bakgrunn av informasjon om eiendomsbransjen og oppbyggingen av regnskapsreglene.

4.1 Eiendomsbransjen

For eiendomsbransjen består inntjeningen normalt av to komponenter, direkte avkastning i form av løpende leieinntekter og indirekte avkastning i form av verdiendringer på eiendommene. I samsvar med norsk god regnskapsskikk er det kun den direkte avkastningen fra leieinntektene som reflekteres i selskapets årsregnskap. Verdistigning resultatføres først ved realisasjon, gjennom for eksempel salg av eiendommene, mens vesentlige verdifall resultatføres umiddelbart dersom det ikke er forbigående (Larsson, 2009). Jeg fokuserer som sagt på eiendomsselskaper som drivere med utvikling og utleie av næringseiendommer i denne studien. Sammenliknet med andre bransjer er eiendomsbransjen svært kapitalintensiv samt at investeringene ofte har en meget langsiktig horisont. Kapitalkostnadene, altså avskrivninger og renter på bundet kapital, er dermed den viktigste kostnaden for disse selskapene. Normale driftskostnader utgjør ofte ikke mer enn 10-20 % av eiendommenes årlige inntekter, dermed vil det være viktigere at eiendommene er fullt utleid kontra å spare inn på driftskostnadene (Holthe, 1998). Dette gjør til at eiendomsselskaper er mer sårbar i dårlige tider. Dersom selskapet mister én leietaker og ikke innen rimelig tid får inn nye, er det dermed ikke bare å kompensere for dette tapet med å spare inn på driftskostnadene. Denne bransjen skiller seg imidlertid dermed fra andre bransjer ved at man har mulighet til å sikre kontantstrømmen gjennom tidsbestemte, indeksregulerte leiekontrakter kombinert med bundet rente.

For eiendomsselskap som rapporterer etter NGAAP vil normalt ikke finansregnskapet vise verdien av selskapet på ett gitt tidspunkt, og dermed ikke hvorledes selskapet lykkes i sin målsetning om maksimal verdistigning over tid. Derfor foretas det ofte beregning av selskapets verdijusterte egenkapital, og følger med utviklingen av denne over tid, for å kunne bedømme selskapet (Holthe, 1998).

Langsiktigheten i bransjen gjør til at beliggenhet på eiendommen også er avgjørende for verdien. Et selskap med et bygg lokalisert på et utkantstrøk kan for eksempel leie ut til en produksjonsbedrift til en leie som gir en tilstrekkelig avkastning. Her kan driften forsvare verdien på bygget med denne leietakeren, men dersom denne leietakeren går konkurs eller legger ned driften, vil det kanskje være umulig å få nye leietakere eller selge bygget. Bygget vil dermed være verdiløst. Geografisk plassering, og hvordan eiendommen er lokalisert i forhold til den virksomheten som drives i lokalene, er svært viktig for verdien på eiendommen.

Ved vurdering av eiendomsselskaper er en vurdering av selskapenes leiekontraksstruktur også viktig. Er eiendommen leid ut til én eller flere og hvordan er deres betalingsevne, samt annet innhold i leiekontraktene. Når leietakerne er såpass viktig for driften i selskapet krever det at vurdering av leietakerne og leiekontraktene inkluderes i en vurdering av underliggende verdier i selskapet. Det kan også i enkelte selskaper være nødvendig med ytterligere informasjon i selskapenes årsregnskap utover regnskapslovens minimumskrav til opplysninger.

4.1.1. Eiendomsbransjen i Nord-Norge

Da jeg kun skal se på eiendomsselskaper i Nord-Norge er det interessant å se nærmere på dette markedet. For at eiendommene i selskapene skal være mest mulig sammenliknbare i et aktivt marked, tilstreber jeg å holde meg til de største byene i Nord-Norge og forutsetter også at markende for næringseiendom sentralt i Tromsø, Bodø, Harstad, Narvik og Mo i Rana er noenlunde like.

NAI First Partners hadde ett oppslag i avisa Nordlys 19.april 2010 med overskriften ”Billigere i Tromsø”. Her presenterer selskapet at prisen for å leie næringseiendom i Tromsø sentrum har falt de siste par årene. De presenterer en kvadratmeterpris på gjennomsnittlig NOK 1 250 per år, eks. merverdiavgift, for kontorlokaler med god standard i sentrum. Dette er ifølge selskapet en nedgang på 7 % kontra i fjor. Meglerne forteller at de leiekontraktene som inngår for tiden viser at prisene i sentrum har falt både for butikklokaler og kontorlokaler. Selskapet forventer imidlertid at prisene snart vil begynne å stige etter at konsumet og sysselsettingen

har tatt seg opp igjen. Daglig leder uttaler følgende om Tromsø: *”Tromsø er en magnet hvor stadig flere ønsker å etablere seg”* (Berg, 2010).

I følge partner i NAI First Partners, Oddbjørn Berg, har ikke selskapet sett noen endring i leieprisene på næringsseiendom fra 2007 og ut 2009. Først nå i 2010 ser de en liten nedgang i leieprisene. Det at man ikke ser en nedgang i leieprisene i Tromsø, når leieprisene i Oslo falt vesentlig i 2008, skyldes i følge Berg at Tromsø, samt øvrige byer i Nord-Norge, ligger 1-2 år bak Oslo i utviklingen. Administrerende direktør i Sparebanken Nord-Norge, Hans Olav Karde uttalte i forbindelse med det årlige konjunkturbarometeret som samme bank lager at Nord-Norge er langt mindre rammet av finanskrisen enn resten av landet (Bladet Tromsø, 2009). Han begrunner dette med at Nord-Norge har en høyere andel av virksomheten innenfor offentlig sektor, i tillegg til at det produserende næringsliv i større grad er rettet mot hjemmemarkedet. Karde gjør i samme artikkel oppmerksom på at dersom de relativt sett små effektene i Nord-Norge får landsdelen til å slappe av og stole på at ting ordner seg, kan det gjøre oss dårligere rustet til å ta del i veksten når finanskrisen er over. *”Kriser har det i seg at de fører til endring og nyskapning. Dersom vi ikke har den gulroten er sjansen stor for at vi lener oss tilbake, og bruker den ”milde” finanskrisen som en sovepute”* (Bladet Tromsø, Karde, 2009).

Kanskje det at en stor del av virksomheten i Nord-Norge er innenfor offentlig sektor er grunnen til at utviklingen skjer tregere i Nord-Norge og at markedet dermed hevdes å henge noe etter Oslo. DnB Markets skrev i deres markedsrapport for 1.kvartal 2010: *”Utviklingen i kontorleiemarkedet i andre større byer som Bergen, Trondheim og Stavanger ligger tidsmessig noe etter Oslo – og utslagene blir heller ikke så store”* (DnB Nor Næringsmegling, Markedsrapport, 2010). Rapporten sier ikke noe om byer i Nord-Norge, men det underbygger at også de største byene i Nord-Norge også da ligger etter Oslo, samt at utslagene kanskje ikke blir like store for Nord-Norge.

NAI First Partners mener vi ser en liten nedgang i prisene i Tromsø først nå, men samtidig forventer de at markedet går opp igjen. (Berg, 2010) På bakgrunn av dette vil vi kanskje se at eiendomsselskapene i Nord-Norge ikke har behøvd å nedskrive i 2008.

4.2. Indikasjoner på verdifall i eiendomsmarkedet

Operasjonaliseringen i den foreløpige regnskapsstandarden beskriver at selskapene i praksis må vurdere en rekke eksterne og interne indikatorer som et minimum, ved avleggelsen av årsregnskapet, Dersom det foreligger indikasjoner på verdifall knyttet til én av disse må selskapet vurdere gjenvinnbart beløp.

1. Indikator

Standardens første indikator knytter seg til ekstern informasjon om at anleggsmidlets markedsverdi i perioden har falt vesentlig mer enn det som kan forventes av elde eller slit ved normal bruk. Elde og slit dekkes som nevnt opp gjennom avskrivningene av anleggsmidlene. Vi så i innledningen at markedsverdien på et utvalg børsnoterte eiendomsselskaper falt i 2008. Prisingen av børsnoterte reflekterer kontinuerlig den verdien markedet mener et selskap har fremover, og dette kan dermed være en indikator på verdifall i markedsverdien på eiendommer. En så kraftig nedgang i hovedindeksen som vi så i 2008 understreker også viktigheten av å vurdere behovet for å foreta test av verdifall.

2. Indikator

Standardens andre indikator knytter seg til informasjon om vesentlig negativ endring i teknologiske, markedsmessige, økonomiske og juridiske rammebetingelser. Det er vanskelig å si på generell basis at det har vært en generell negativ endring i rammebetingelsene for utleie av næringseiendom. For mange selskaper kan man allikevel ikke se bort i fra at det har vært endringer knyttet til lengde på utleiekontrakter, reduksjon i arealer eller lignende.

3. Indikator

Den tredje eksterne indikatoren i den foreløpige standarden punkt 3 knytter seg til om markedsrenten eller andre markedsbaserte avkastningskrav har økt i perioden. Dersom denne økningen antas å påvirke diskonteringsrenten som anvendes til å beregne anleggsmidlets bruksverdi og vesentlig redusere anleggsmidlets gjenvinnbare beløp, foreligger det i henhold til standarden et indikatorutslag på verdifall.

Yield er ett uttrykk for avkastningskrav knyttet til næringseiendom. Yield er netto leieinntekter dividert på eiendommens verdi. Begrepet gjenspeiler altså investors totalavkastningskrav (DnB NOR Markets, 2010).

Yield = Realavkastningskrav = Risikofri realrente + risikotillegg

Ser vi på utviklingen av yielden i Norge rundt finanskrisen, ser vi at denne økte i løpet av 2008, og at den ved slutten av 2008 var vesentlig høyere enn ved slutten av 2007.

Faktisk og forventet yieldutvikling i Norge (avkastningskrav til totalkapitalen)



Figur 4-1: Yieldutvikling i Norge (DnB NOR Næringsmegling, 2010)

Vi ser at yielden for prime eiendommer i en periode i 2007 lå lavere enn risikofri rente, som dermed tilsvarer en negativ risikopremie. Dette tyder på at prime eiendommer har blitt sett på som en god investering som på sikt vil gi en avkastning som overstiger den risikofrie renten. Den risikofrie renten lå på denne tiden på det høyeste den hadde vært på flere år, slik at man kanskje ikke forventet at denne ville vedvare. Sannsynligvis har dette også blitt sett på som en rimelig trygg investering hvor kanskje verdiøkningen på eiendommene var forventet å overstige en risikofri avkastning. 2007 var et godt år for næringslivet, etterspørselen etter eiendommen var høy, slik at det kanskje ble inngått langsiktige og gode leieavtaler for utleiere.

Bruksverdien i henhold til den foreløpige standarden om nedskrivninger avhenger av to elementer; estimerte kontantstrømmer og diskonteringsrenten som benyttes til å beregne nåverdien av kontantstrømmene. Høyere kontantstrømmer er lik høyere bruksverdi, og lavere diskonteringsrente, med alt annet likt, er lik høyere bruksverdi. Diskonteringsrenten skal i henhold til den foreløpige standarden være *”et markedsmessig avkastningskrav for investeringer i den type virksomhet som verdifallsvurderingen gjelder. Etter som alle investeringer finansieres med en kombinasjon av egenkapital og fremmedkapital, vil et veiet kapitalavkastningskrav (WACC) være et godt uttrykk for investeringens avkastningskrav.”* (NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler, 2007 pkt. 5.3.3).

I den grad selskapet har grunnlag for å estimere et slikt avkastningskrav som inneholder elementer av både egenkapital- og fremmedkapitalkostnaden, skal dette altså legges til grunn som diskonteringsrente.

Veiet kapitalavkastningskrav (WACC) består av både egenkapitalens og gjeldens avkastningskrav, hvor andelene måles etter markedsverdier, ikke bokført verdi (Olsen, 2010). Avkastningskrav er prisen på bruk av kapital og skal reflektere forventet avkastning på tilsvarende risikable investeringer (Holthe, 1998). Et avkastningskrav består kort sagt av risikofri rente og markedets risikopremie for den risikoen som ikke allerede er bakt inn i kontantstrømmen. For risikofri rente benyttes ofte 10 års statsobligasjonsrente, da denne gir uttrykk for markedets krav til en langsiktig risikofri nominell rente. Den nominelle risikofrie renten justeres så for inflasjon for å få risikofri realrente. 10 års statsobligasjonsrente falt mot slutten av 2008 som følge av at styringsrenten i Norge, som ledd i tiltak mot finanskrisen, ble satt ned i denne perioden. Risikopremien består av et generelt risikotillegg for å investere i eiendomsmarkedet, samt et risikotillegg knyttet til den enkelte eiendom (Holthe, 1998). Typiske faktorer som påvirker risikopremien for en eiendom kan være type eiendom, beliggenhet, leietakere og lengde på leiekontrakter og standard.

Til tross for at den risikofrie renten altså sank i 2008, økte allikevel avkastningskravet knyttet til næringseiendommer. Dette vil si at risikopremien har økt mer enn reduksjonen i den risikofrie renten. Det er jo også naturlig at når den risikofrie renten øker er det som oftest som følge av gode tider og da reduseres også risikopremien og motsatt. Risikopremien skal reflektere aktuelle risikomomenter som for eksempel lokaliseringsrisiko, arealeffektivitet og leiekontrakt risiko.

Når vi her ser at totalavkastningskravet knyttet til markedet har økt vesentlig siden forrige regnskapsår, vil det øke diskonteringsrenten slik at bruksverdien reduseres, og med det kunne redusere anleggsmidlets gjenvinnbare beløp vesentlig. Dette vil i henhold til standarden være et indikatorutslag som tilsier at gjenvinnbart beløp må vurderes. Med en slik gjennomsnittøkning av avkastningskravet til næringseiendommer i Norge, må vi kunne anta at det for de fleste eiendomsselskapene med utleieeiendommer i større byer foreligger indikatorutslag knyttet til denne indikatoren for regnskapsåret 2008.

4. Indikator

Den fjerde indikatoren knytter seg til markedsverdien av selskapets egenkapital og er av den grunn kun aktuell for selskap som har egenkapitalinstrumenter som er omsatt på børs. Dermed går jeg ikke nærmere inn på denne.

De øvrige indikatorene knytter seg til intern informasjon og vil dermed variere fra selskap til selskap. Disse anses ikke hensiktsmessig å diskutere nærmere, før eventuelt som en del av dataen fra intervjuene med de utvalgte selskapene, dersom noen av dem har lagt de til grunn for sin vurdering.

4.2.1. Indikatorutslag

På bakgrunn av ovennevnte eksterne informasjon, som høyst sannsynlig har ført til indikatorutslag på vesentlig verdifall, vil man kunne forvente at mange eiendomsselskap har vurdert gjenvinnbart beløp i forbindelse med avleggelsen av årsregnskapet for 2008.

I kommentar til vurdering av nedskrivning av anleggsmidler utgitt av KPMG AS i 2009 konkluderes det knyttet til indikatorutslag i henhold til IAS 36:

”Det er ingen tvil om at det ved årsslutt 2008 forelå nedskrivningsindikatorer, herunder usikre økonomiske tider. Det var derfor i større grad enn tidligere år nødvendig å gjennomføre test for verdifall på de av foretakenes eiendeler som er omfattet av virkeområdet til IAS 36, ikke bare for goodwill og immaterielle eiendeler med ubestemt levetid, men også for andre immaterielle eiendeler og eiendom, anlegg og utstyr.” (Dyrkorn m.flere, 2009, s. 144).

Med tanke på at næringseiendommene i årsregnskapene til eiendomsselskapene er bokført til anskaffelseskost minus avskrivninger og eventuelt tidligere nedskrivninger. Vil verdiene på eiendommer som er anskaffet for mange år siden kunne være vesentlig lavere enn markedsverdiene, til tross for vesentlige fall i markedet de siste år. Det er rimelig å forvente at de eiendomsselskapene som har kjøpt eiendommene for mange år siden, ikke nødvendigvis har gjennomført nedskrivninger i 2008. Mens de selskapene som har investert i eiendom i løpet av de siste årene derimot har vært nødt til å gjennomføre nedskrivninger.

5. Har nordnorske eiendomsselskaper foretatt nedskrivninger av eiendomsmassen?

I dette kapittelet går jeg igjennom innhentede årsregnskap for selskapene i utvalget. Her ser jeg om selskapene har nedskrevet noe av anleggsmidlene i 2007 eller 2008. Dette resultatet knytter seg til de 16 utvalgte eiendomsselskapene, og gir svar på delproblemstillingen om nedskrivninger er gjennomført. Jeg ser også i selskapets årsregnskap etter spesielle forhold rundt eiendommene, samt ser om revisjonsberetningene er positive.

5.1. Gjennomgang utvalgte årsregnskap

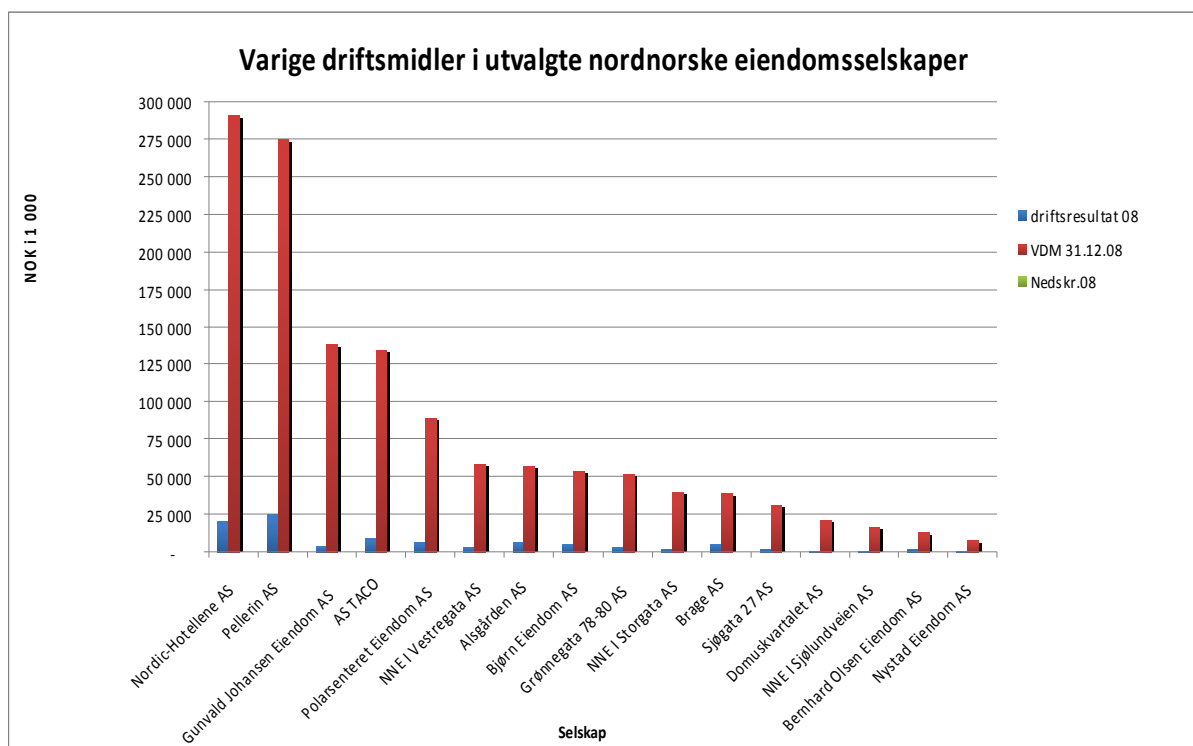
Samtlige utvalgte eiendomsselskap benyttet norsk god regnskapsskikk som regnskapsspråk i sine årsregnskap, og samtlige opplyste i prinsippnotene sine at varige driftsmidler bokførtes til anskaffelseskost. I vedlegg til oppgaven har jeg oppsummert en rekke av selskapenes karakteristika som jeg anser som interessante i forbindelse med presentasjonen av resultatene om de har gjennomført nedskrivninger eller ikke. Jeg har her tatt med verdiene på selskapenes varige driftsmidler for både 2008 og 2007 for å vise verdiene selskapene har. Varige driftsmidler inkluderer ikke bare selskapenes eiendommer, men også selskapenes øvrige driftsmidler som benyttes i driften. Jeg har valgt å vise totale varige driftsmidler fordi den bokførte verdien på øvrige driftsmidler også må forvares gjennom leieinntektene som følge av at disse sannsynligvis ikke genererer egne, uavhengige kontantstrømmer. Jeg har dermed også sett om selskapene har goodwill da verdien av denne eventuelt også må forsvares. Ingen av selskapene hadde goodwill, dermed anser jeg det heller ikke hensiktsmessig å diskutere allokering av goodwill nærmere i denne studien som følge av at det er uaktuelt for disse eiendomsselskapene. Øvrige anleggsmidler, som investering i datterselskap og andre finansielle langsiktige investeringer er ikke inkludert.

Samtlige av selskapene hadde avlagt årsregnskapene under forutsetning om fortsatt drift. Ingen øvrige spesielle opplysninger knyttet til selskapenes eiendommer av vesentlig betydning var heller å lese i årsregnskapene.

Samtlige utvalgte eiendomsselskap har positive revisjonsberetninger fra ekstern revisor. Jeg vil også påpeke at fem ulike revisjonsselskap er representert i utvalget, både av de største revisjonsselskapene i Norge og enkelte mindre selskap. Øvrig informasjon om revisjonsselskapene anses ikke hensiktsmessig tilknyttet studien.

5.2. Nedskrivninger

I følge opplysningene i resultatregnskapet og noteopplysningene hadde ingen av de 16 utvalgte eiendomsselskapene i nord Norge gjennomført nedskrivninger i 2007 eller 2008 regnskapene sine.



Figur 5-1: Resultat nedskrivning i nordnorske eiendomsselskap

Se fullstendig tabell i vedlegg 1.

At ingen hadde nedskrevet eiendommene i 2007 er ikke uventet, med tanke på den høye etterspørselen det var i markedet på denne tiden og med høye markedsverdier. I 2008 var derimot bilde et annet, med et fall i markedsprisene og høyere ledighet i forbindelse med utleie. Viser til kapittel om vurdering av indikasjoner på verdifall.

Ut ifra ovennevnte vurdering av eksterne indikatorer har jeg konkludert med at det høyst sannsynlig forelå indikasjon på vesentlig verdifall for eiendomsselskap ved avleggelsen av årsregnskapet for 2008. På bakgrunn av dette er det nærliggende å forvente at mange av selskapene har måttet vurdere gjenvinnbart beløp i forbindelse med avleggelsen av årsregnskapet for 2008. Ut i fra det som årsregnskapene til de utvalgte eiendomsselskapene

viser, har samtlige selskap kommet frem til at virkelig verdi ikke har vært vesentlig lavere enn bokført verdi. Dermed har ingen utført nedskrivninger av eiendommene i 2008. Jeg ønsker å finne ut om selskapene har vurdert indikasjonene for verdifall og hvilken konklusjon de er kommet til når det gjelder å vurdere gjenvinnbart beløp eller ikke. Om gjenvinnbart beløp er vurdert og da eventuelt hvordan dette er gjort. Dette for å kunne vurdere selskapenes etterlevelse av regnskapsreglene.

6. Selskapenes etterlevelse av pålagte regnskapsregler

I dette kapittelet går jeg gjennom selskapenes vurderinger rundt nedskrivningsprosessen i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet for 2008, samt vurderer deres etterlevelse av regelverket. Selskapenes vurderinger knyttes opp mot tidligere gjennomgåtte regnskapsregler.

6.1. Selskapenes vurdering rundt nedskrivning

Av de 16 selskapene jeg har innhentet årsregnskap på, har jeg valgt ut seks selskap hvor jeg har intervjuet deres daglige ledere eller styreledere om utførte vurderinger. Jeg har valgt ut selskaper fra flere av byene, samt hovedsakelig av de største selskapene i utvalget. Enkelte selskap hadde imidlertid ikke mulighet til å delta, dermed er både større og mindre selskap representert. Samtlige selskap ønsket å anonymiseres da den informasjonen de har gitt i intervjuene ikke er offentlig informasjon. Jeg kontaktet selskapenes daglige ledere eller styreleder, alt etter hvem som var oppført som kontaktpersoner i selskapene, slik at i disse ble gitt muligheten til å vurdere om selskapene skulle delta i studien. Disse henviste meg så til hvem i organisasjonen som utførte disse vurderingene, slik at jeg fikk intervjuet riktig person. Intervjuguide som er benyttet som utgangspunkt er vedlagt oppgaven. Samtlige selskap driver med utleie av næringseiendom sentralt i de største byene i Nord-Norge.

6.1.1. Vurdering av indikasjoner på verdifall i markedet

Samtlige selskap bekreftet at de ikke har nedskrevet næringseiendommene sine verken i 2007 eller 2008. Noe som er i overensstemmelse med observasjon i selskapenes årsregnskap for disse årene.

Selskapene hadde stort sett lik opplevelse av utleiemarkedet for egen del ved slutten av 2008 og begynnelsen av 2009. Samtlige selskap har hovedsakelig langsiktige kontrakter. Det selskapet som i tillegg hadde en del kortsiktige avtaler har ikke opplevd at de ikke får forlenget avtalene eller ikke får inn nye leietakere. Ingen av selskapene opplevde nedgang i leieprisene, prisene er økt minimum i henhold til konsumprisindeksen. Ingen av selskapene hadde heller økt ledighet i lokalene sine i løpet av 2008 eller 2009, men enkelte opplever noe økt ledighet nå i 2010.

Ingen av selskapene mener at de er påvirket av finanskrisen. Styreleder i ett av selskapene kommenterer imidlertid at de ser at markedet i Tromsø endrer seg, blant annet i form av den teknologiske utviklingen som både fører til effektivisering i selskaper som gjør til at leietakernes behov for lokaler reduseres. Teknologien fører til at flere har muligheten til å arbeide fra andre steder, eksempelvis hjemme, som også fører til redusert behov for kontorlokaler. De mener at ledigheten øker generelt i Tromsø som følge av dette og dermed presser prisene nedover.

Flere av selskapene mener at det er en negativ utvikling markedet i nordnorske byer knyttet til at offentlige institusjoner trekker seg ut i fra private eiendommer og bygger stort sett selv ved behov. Universitetet i Tromsø benyttes blant annet som eksempel. De trekker seg ut av en del lokaler sentralt i Tromsø og samler seg på ett område hvor de står for, og utvikler, egne lokaler. Store, sentrumsnære lokaler har dermed blitt ledige for øvrige leietakere, som fører til redusert etterspørsel og dermed lavere priser. Dette begrenser i tillegg behovet for nye prosjekter og utbygging. Det nevnes også at det vi ser nå er en naturlig følge av den voldsomme byggeaktiviteten i Tromsø som har foregått de siste årene. Som en av de daglige lederne uttalte:

”Det har vært en byggeboble i Tromsø som er nødt til å sprekke”.

(Daglig leder, eiendomsselskap 6)

Selskapene mener allikevel at utsiktene på sikt er gode. Det vil være behov for nye prosjekter og utbygging da Tromsø fortsatt vokser, samt at når det offentlige stort sett ikke er inne i det private leiemarkedet lenger vil ikke deres utflytting føre til mer ledige lokaler. Tromsøya er også begrenset i størrelse med tanke på at det er en øy, noe som gjør at man ikke har mulighet til å utvide området rundt, og dermed vil prisene holde seg oppe i denne byen. De selskapene som holder til i Bodø mener at utsiktene er gode også her.

De forskjellige selskapene virker å ha stort sett samme oppfatning av markedet generelt og situasjonen for sine egne selskap. Ingen av selskapene hadde negativ utvikling i egne selskap i 2008 eller 2009.

6.1.2. Indikatorutslag

Jeg har tidligere konkludert med at det for alle eiendomsselskap forelå minimum én ekstern indikasjon på verdifall, og at man ut i fra dette kunne forvente at samtlige eiendomsselskap har vurdert gjenvinnbart beløp. Ingen av de utvalgte selskapene hadde vurdert indikatorene i den foreløpige standarden om nedskrivning av anleggsmidler, og har dermed heller ingen konklusjon på indikatorutslag for egne selskap. Grunnene til dette var, for samtlige selskap, at de ikke benyttet standarden. De fleste av selskapene kjente ikke til denne standarden i det hele tatt. En styreleder uttalte:

”For å være helt ærlig så har æ aldri hørt om den standarden”

(Styreleder, eiendomsselskap 1)

Ingen av selskapene er kjent med indikatorene i standarden, og har heller ikke vurdert disse eller øvrige indikatorer som ikke er nevnt i standarden. Vurdering av minimumsindikatorene er altså ikke gjort i samsvar med den foreløpige standarden. Disse er imidlertid et verktøy for å identifisere indikasjoner på mulig verdifall, og jeg vil si at konklusjonen på om gjenvinnbart beløp skal beregnes er det sentrale. Dersom resultatet av denne vurderingen er likt, og gjenvinnbart beløp uansett beregnes, kan det ikke anses å ha noen praktisk betydning hvilke vurderinger selskapene har gjort seg i forkant.

6.1.3. Vurdering av gjenvinnbart beløp

På spørsmål om virkelig verdi av eiendommene er vurdert, gjennom en vurdering av gjenvinnbart beløp, svarte to av selskapene nei. Øvrige svarte at en uformell vurdering av netto salgspris på byggene var vurdert. Hvordan vurderingen var gjort varierte fra vurdering av prisene på lignende eiendommer som var solgt i området den siste tiden til en kjapp vurdering av bokført kvadratmeterpris. Bokført kvadratmeterpris ble i dette tilfellet vurdert til NOK 2 000 pr kvm, noe som anses å være svært lavt for eiendom med sentral beliggenhet. Gjennom denne vurderingen konkluderes det med at bokført verdi er vesentlig undervurdert kontra virkelig verdi og nærmere vurdering av nedskrivning er dermed ikke ansett nødvendig.

Disse selskapene begrunnet at nærmere vurdering rundt nedskrivning ikke er gjort som følge av at de bokførte verdiene anses vesentlig lavere enn markedsverdien. Nærmere vurdering

gjøres ikke før selskapet ser en radikal endring i utleiesituasjonen. Enten som følge av at de mister leietakere eller prisene reduseres drastisk.

De to selskapene som ikke har vurdert gjenvinnbart beløp i det hele tatt, begrunner dette med at vurdering av gjenvinnbart beløp ikke er ansett nødvendig som følge av at selskapene ikke har opplevd vesentlige endringer i egen situasjon. Flere av selskapene begrunner også manglende vurdering med at de ikke driver med oppskrivning og nedskrivning av eiendommene i regnskapet, dermed er bokførte verdier så lave at de ikke anser det nødvendig å vurdere gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp vurderes kun ved salg eller dersom økonomien i selskapet endres drastisk i negativ retning. Regnskapsreglene tillater imidlertid ikke oppskrivning av eiendommene, noe de ikke har gjort siden den nye regnskapsloven kom i 1998. Regnskapsloven krever imidlertid at nedskrivninger skal reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Denne reverseringen er ubetinget, og er dermed ikke noe selskapene kan velge å gjøre. Dette argumentet for å la være å gjennomføre nedskrivninger er ikke i henhold til regnskapsreglene.

Ingen av selskapene har vurdert bruksverdien på eiendommene i forbindelse med regnskapsavleggelsen for 2008.

Nye investeringer

Flere av selskapene har investert i eiendom i løpet av de siste årene. Ett av selskapene har investert rundt MNOK 80 i 2008, mens flere av selskapene har investeringer som er gjort på 2000-tallet. Disse selskapene begrunnet ikke manglende vurdering av nedskrivning på bakgrunn av at bokførte verdier var vesentlig undervurderte. De vurderte det derimot slik at så lenge de ikke hadde vesentlig fall i leieprisene eller økt ledighet anså de det ikke nødvendig å vurdere verdiene på byggene. Ordinære avskrivninger ble ansett tilstrekkelig.

Alle selskapene i utvalget har dermed ikke kun eldre eiendommer hvor anskaffelseskost er avskrevet gjennom mange år, og bokført verdi nødvendigvis er vesentlig lavere enn markedsverdien.

6.1.4. Regnskapsbrukerne

Samtlige av de utvalgte eiendomsselskapene mener at kredittinstitusjonene er den regnskapsbrukeren som har behov for mest informasjon knyttet til bokført verdi av

eiendommene. Enkelte av selskapene nevnte i tillegg aksjonærene som hovedbruker av denne informasjonen. Ingen av selskapene mente at banken eller aksjonærene forventet at selskapene hadde vurdert gjenvinnbart beløp i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet for 2008. Aksjonær var i flere av selskapene en del av ledelsen i selskapet og hadde dermed tilstrekkelig informasjon om verdiene. Selskapene hadde nære forhold til banken og de mente at banken hadde full kontroll på verdiene på eiendommene deres og selskapene, blant annet gjennom verdijustert egenkapital. Samtlige selskap leverer reviderte årsregnskap årlig til respektive kredittinstitusjoner i tillegg til ytterligere informasjon som kredittinstitusjonene eventuelt krever.

Det ene selskapet mener at banken er trygg på at de bokførte verdiene deres er vesentlige lavere enn virkelig verdi og at disse dermed kun blir vurdert ved behov. Ved nye investeringer, refinansiering eller lignende.

6.1.5. Vurderingsenhet

Når det gjelder avgrensning av vurderingsenhet har selskapene forskjellige meninger. Tre av selskapene består kun av én eiendom hvor dermed hele eiendommen inklusive øvrige driftsmidler samlet sett regnes som vurderingsenhet. Tre av de forespurte selskapene har flere eiendommer som er lokalisert på ulike områder. To av selskapene med flere eiendommer anså det ikke nødvendig å nedskrive én eiendom dersom det lå tilsvarende merverdier i øvrige eiendommer. Begge disse selskapene vurderte imidlertid eiendommene for seg med tanke på avkastning og verdi, men de anså ingen risiko for regnskapsbrukeren dersom én eiendom i regnskapet var overvurdert så lenge det forelå betydelige merverdier i øvrige eiendommer. Selskapene argumenterer med at banken kun er interessert i hele selskapet under ett og at de ikke fokuserer på den enkelte eiendommen. Begge disse selskapene har samme bankforbindelse som lånekreditor.

Som diskutert i tidligere kapittel foreligger det i regnskapsstandarden enkelte unntak fra å se på laveste enhet hvor det er mulig å identifisere kontantstrømmer. Det ene unntaket knyttet seg til de tilfellene hvor ledelsen i foretaket kan styre produksjonsenhetene samlet og faktisk gjør det, slik at den operative styringen er avgjørende. Når selskapene styrer og vurderer eiendommene for seg, kan ikke dette unntaket påberopes.

Det andre unntaket knyttet seg til en kost – nytte betraktning, men her kan jeg ikke se at dette er aktuelt å påberope seg, som følge av at selskapene allerede vurderer eiendommene for seg og identifiserer nedskrivningsbehovet for den enkelte enheten. Dermed vil ikke kost – nytte være et argument for å ikke gjennomføre nedskrivninger. Jeg må få påpeke at ingen av disse selskapene anså selv at de var i en slik nedskrivningssituasjon, de svarte dermed ut i fra en hypotetisk situasjon.

Ett av selskapene med flere eiendommer vurderte ikke eiendommene som en portefølje, de anså hver eiendom som én vurderingsenhet. Dersom det forelå nedskrivningsbehov for én vurderingsenhet ville denne nedskrives, selv om det forelå tilsvarende merverdier i andre vurderingsenheter. Øvrige driftsmidler ble også fordelt på vurderingsenhetene slik at verdien på samtlige driftsmidler blir målt. Dette selskapet hadde for øvrig ulike bankforbindelser som lånekreditorer, og ulike banker har dermed pant i de ulike eiendommene.

6.1.6. Etterlevelse av dokumentasjonsplikten

Ingen av de fire selskapene som har gjort en uformell vurdering av netto salgsverdi, har dokumentert denne vurderingen. Vurderingene som da er gjort av selskapet er ikke sporbare og det vil dermed ikke være mulig å kontrollere om tilstrekkelige vurderinger er gjort på dette tidspunkt. Dokumentasjonsplikten vil jeg ikke si er fulgt i noen av de utvalgte selskapene, til tross for at årsregnskapet allikevel muligens gir ett rettviseende bilde. Selskapene mener at regnskapsbrukerne som har behov for denne informasjonen, vet at virkelige verdier overstiger bokførte verdier og at dokumentasjon dermed ikke er nødvendig. KPMG uttaler i kommentar til nedskrivning av eiendeler i henhold til de internasjonale standardene:

”En generell regel vil være at jo mer usikkerhet det er knyttet til verdier av eiendeler, desto viktigere er det å gi informasjon om denne usikkerheten. Dette for å gi brukerne mulighet til å forstå de underliggende forutsetningene og hvor sensitive de er for endringer.” (Dyrkorn m.flere, 2009, s. 147).

Da selskapene mener at regnskapsbrukerne er sikker på verdiene, anser de det ikke nødvendig å verken vurdere eller dokumentere vurderingen. Flere av selskapene nevner at dersom utleiesituasjonen eller den økonomiske situasjonen i selskapet endrer seg drastisk, vil de gjøre og dokumentere en vurdering knyttet til verdien på eiendommene. Som diskutert tidligere

krever imidlertid bokføringsloven en form for dokumentasjon av eiendelene i balansen uansett, med mindre de er uvesentlige.

6.1.7. Vurdering for 2009

Ingen av de selskapene som hadde ferdigstilt årsregnskapet for 2009 har gjennomført nedskrivninger i dette regnskapet. De øvrige selskapene har ikke vurdert nedskrivninger i forbindelse med avleggelsen av årsregnskapet for 2009. Her må jeg imidlertid påpeke at ikke alle årsregnskapene er ferdigstilt med beretning fra revisor, og dermed kan jeg ikke uttale meg om de endelige regnskapene på dette i skrivende stund.

6.2. Regnskapsbrukers vurderinger

Selskapene mener at hovedregnskapsbrukeren får den informasjonen den trenger og at disse ikke forventer at selskapene har vurdert gjenvinnbart beløp. Derfor anser jeg det naturlig å se hvilke tanker regnskapsbrukerne har om dette og om deres forventninger til selskapenes vurdering av gjenvinnbart beløp.

Jeg har dermed intervjuet leder for bedriftsmarkedet og rådgiver på bedriftsmarkedet i to av Nord-Norges største kredittinstitusjoner, som begge både kjenner til og arbeider blant annet med denne bransjen. Disse ble spurt enkelte av de samme spørsmålene som selskapene. Hvordan de opplever utviklingen av dette markedet, hvilke forventninger de har til selskapenes vurderinger av de bokførte verdiene på eiendommene og om de kjenner til regnskapsreglene på dette området. Fullstendig intervjuguide ligger vedlagt. Begge de utvalgte regnskapsbrukere hadde noenlunde samme meninger knyttet til de ulike områdene, og jeg anser det dermed ikke nødvendig å intervju ytterligere kredittinstitusjoner. Utvalget er imidlertid ikke et representativt utvalg og jeg kan derfor ikke si noe om øvrige kredittinstitusjoners meninger. Da det ikke anses å ha betydning hvilken institusjon som sier hva, velger jeg ikke å knytte det enkelte svar til den aktuelle kredittinstitusjon.

6.2.1 Vurdering av markedet

Når det gjelder markedet er det ingen av brukeren som har merket vesentlig nedgang de siste årene. De har ikke merket økning i konkurser, men ser at enkelte selskap sliter noe med økt

ledighet og dermed at prisene presser ned som fører til at betjeningsevnen svekkes. De har dermed hatt enkelttilfeller hvor selskap har fått avdragsutsettelse. Ellers merker de at det er noe mindre transaksjoner knyttet til næringseiendom, som er en naturlig følge av at kapitalen er ble både vanskeligere tilgjengelig og dyrere for kredittinstitusjonene under finanskrisen.

6.2.2. Vurdering av gjenvinnbart beløp

Begge informantene forventer at en vurdering av bokført verdi er gjort i 2008. Allikevel gjør kredittinstitusjonene sine egne vurderinger knyttet til verdien på eiendommene og selskapet, og de innhenter da ytterligere dokumentasjon som de anser nødvendig for å gjøre dette. De følger nøyer med de selskapene som de føler er mest utsatt i denne tiden og vil da kreve med dokumentasjon og oppfølging på disse enn øvrige. Selv om det forventes at bokført verdi i selskapene er vurdert, mener begge informanter at bokført verdi er uinteressant for dem.

Brukerne kjenner til regnskapsreglene på dette området, og forventer at disse følges. Her nevnes også kvalitetssikring av revisor. Den ene brukeren nevner at de forventer at regnskapet reflekterer virkeligheten, men at de ser at kvaliteten på regnskapsinformasjonen er varierende.

6.2.3. Regnskapsinformasjon

Begge brukerne får årlig reviderte årsregnskap hos kundene. Disse benyttes som utgangspunkt i egne vurderinger som knytter seg i hovedsak til kontantstrømanalyse og vurdering av betjeningsevne. Regnskapet benyttes altså som utgangspunkt, men bokført verdi i seg selv anses uinteressant. Brukerne ser at i hovedsak er bokførte verdier undervurderte, men de ser også tilfeller hvor de mener at bokførte verdier er vesentlig overvurderte. Spesielt hos selskap som har nyere investeringer. Begge brukerne benyttes dermed sine egne vurderinger ved for eksempel beregning av verdijustert egenkapital. Verdiene beregnes på bakgrunn av kontantstrømanalyse hvor en rekke karakteristika for hvert selskap spiller inn. Den ene informanten nevner at det er blitt mindre fokus på takster og mer på kontantstrøm.

Verdijustert egenkapital beregnes i hovedsak ved kredittvurdering av nye kunder, samt en ny årlig vurdering av denne i forbindelse med kundemøte på bakgrunn av innsendt årsregnskap. Ellers beregnes verdijustert egenkapital ved nye investeringer eller oftere dersom selskap er veldig eksponerte, gjennom høy gjeldsgrad, usikre leietakere og lignende.

En av brukerne nevner også at regnskapsinformasjonen generelt gir minimalt med opplysninger, som gjør at man dermed i liten grad kan benytte seg av denne. Blant annet at det ikke gis informasjon om hvilke vurderinger som er gjort dersom nedskrivninger ikke anses nødvendig. Enkelte selskaps reviderte årsregnskap ferdigstilles heller ikke før utpå høsten, dermed innhentes også foreløpige regnskap eller annen informasjon tidligere på året. Spesielt gjelder dette de selskapene som følges ekstra nøye med. Næringseiendommer er generelt et marked som kredittinstitusjonene følger ekstra godt med på under finanskrisen.

6.2.4. Vurderingsenhet

På spørsmål om de som brukere forventer at selskapene vurderer eiendomsmassen som en portefølje svarer begge brukere at de forventer at eiendommene blir vurdert hver for seg. En av brukerne kommenterer også at regnskapsreglene ikke tillater porteføljevurdering, dermed forventer man dette. Begge brukerne ser på hvert eiendomsobjekt isolert sett, men dersom de er lånekreditor for alle selskapenes eiendommer, samt at de har krysspant i alle eiendommene, ser de ingen risiko dersom eiendommene er vurdert som en portefølje. I disse tilfelle vil de selv også kunne vurdere totaliteten på selskapet.

Dette er i overensstemmelse med det de utvalgte selskapene la vekt på i sin vurdering når det gjaldt om eiendomsmassen skulle vurderes samlet eller ikke. De som vurderte eiendommene samlet sett hadde samme lånekreditor, som også hadde krysspant i eiendommene. Dette vil allikevel ikke være tilstrekkelig grunnlag til å si at regnskapsreglene tillater porteføljevurdering. Selskapet har andre regnskapsbrukere, flere av de utvalgte selskapene nevnte blant annet at aksjonærene hadde ytterligere behov knyttet til verdien på eiendommene. Aksjonærenes vurdering av risikoer for dem knyttet til porteføljevurdering kan være en helt annen.

6.2.5 Vurdering for 2009

På spørsmål om brukerne forventer at eiendomsselskapene har foretatt nedskrivninger av eiendomsmassen i årsregnskapene for 2009 svarte begge nei. De forventer at selskapene gjør den samme vurderingen som de gjør hvert år, mens de selv er ekstra kritiske i sin egen

vurdering. Den ene brukeren mener at det ikke er kultur for verken oppskrivning eller nedskrivning i regnskapene, annet enn normale avskrivninger.

Når det gjelder det videre markedet mener brukerne at det kan gå begge veier. På den ene siden forsvarer ikke dagens utleiepriser å bygge nye lokaler i privat regi. Det er noe ledighet i byen og det skrikes dermed ikke etter nye lokaler. På den andre siden har det ikke blitt bygget nye kontorlokaler i sentrum på mange år og mange av eiendommene sentralt er eldre bygninger. Etterspørselen etter nyere og mer moderne lokaler er dermed til stede, og en får dermed et større skille mellom gamle og nye eiendommer. Enkelte aktører med eldre og mindre attraktive eiendommer kan dermed oppleve at prisene presses vesentlig nedover i fremtiden. Når det gjelder nye prosjekter har vi eksempel på hvor bygg er totalrenovert og etter dette opplevd utleiepriser vesentlig over gjennomsnittet.

6.3. Revisors rolle

Både regnskapsprodusentene og regnskapsbrukerne nevnte revisor. Begge regnet også med at revisor sørget for at selskapene hadde utført tilstrekkelige vurderinger og at regnskapsinformasjonen var kvalitetssikret. Selskapets eksterne revisor har imidlertid taushetsplikt i henhold til revisorloven § 6-1, og det er dermed ikke mulig å få dem til å uttale seg om de aktuelle selskapene. Verken om selskapenes vurderinger, eller hvilke vurderinger revisor har gjort knyttet til bokført verdi av anleggsmidlene og dokumentasjon av denne.

Da revisor attesterer på at regnskapsinformasjonen er uten vesentlige feil, må de gjøre vurderinger knyttet til den virkelige verdien til anleggsmidlene ut i fra om denne kan være vesentlig lavere enn bokført verdi. Selskapene skal ha utført vurderinger om det foreligger nedskrivningsplikt selv, men revisor må etterprøve selskapenes vurderinger for å kvalitetssikre grunnlaget og vurdere sensitiviteten i beregningene. *”Revisor må påse at ledelsen har foretatt de vurderinger som den plikter å gjøre, og vurdere kvaliteten av vurderingene. Revisor kan for eksempel kontrollere metodene som er anvendt, riktigheten av datagrunnlaget som er anvendt og holdbarheten i konklusjonene. Alternativt kan revisor gjennomføre en vurdering på fritt grunnlag og sammenholde sine estimater med ledelsens estimater.”* (Gulden, 2007, s. 650). Da grunnlagene er subjektive vil vurderingene neppe gi et fasitsvar. I de tilfellene hvor selskapene ikke har gjort vurderinger må vi anta at revisor har

innhentet tilstrekkelig dokumentasjon på at bokførte verdier ikke er vesentlig overvurderte på andre måter.

For eiendomsselskap spesielt, må vi kunne anta at revisor har fokus på denne vurderingen, da eiendommene sannsynligvis utgjør de vesentligste postene i balansen. Gulden skriver også: *”I et foretak som går med tap, og der det kanskje er problemer med fortsatt drift, kan det å vurdere virkelig verdi av driftsmidlene være en oppgave av vesentlig omfang for foretaket og for revisor. Det samme gjelder hvis det inntreffer en generell markedssvikt for en driftsmiddelkategori, for eksempel sterkt fall i verdien av næringsbygg.”* (Gulden, 2007, s. 650). På bakgrunn av dette er det naturlig å forvente at revisor har gjort en utvidet vurdering på dette området i 2008.

6.4. Diskusjon

Da jeg har konkludert på at det foreligger indikasjoner på verdifall i henhold til den foreløpige standarden, er det overraskende at ingen av selskapene verken har vurdert indikasjonene i standarden eller konkludert med at vurdering av gjenvinnbart beløp er nødvendig. Annet enn de som har gjort en uformell vurdering av markedsverdien. Enda mer overraskende er det at en av grunnene til dette er at ingen av selskapene kjenner til den foreløpige standarden.

6.4.1. ”Snarvei” til gjenvinnbart beløp

Begrunnelsen for at vurderingen av gjenvinnbart beløp ikke er gjort, er hovedsakelig at de bokførte verdiene er vesentlig undervurderte. Det er da Schwenckes spørsmål dukker opp igjen på om det kan aksepteres en ”snarvei” slik at en forenklet beregning kan benyttes etter at indikatorutslag er konstatert. Dette er ikke regulert eller gitt unntak på i norske regnskapsregler, men når formålet er at bokført verdi på anleggsmidlene ikke skal være vesentlig høyere enn virkelig verdi, skulle man tro at det er tilstrekkelig at selskapet dokumenterer at gjenvinnbart beløp ikke er lavere enn bokført verdi. Det har imidlertid ikke samtlige ovennevnte selskap gjort. Enkelte har gjort en forenklet vurdering av netto salgspris, men denne er ikke dokumentert. Ut ifra selskapenes svar virker ikke selskapene å overholde dokumentasjonsplikten tilknyttet eiendommene i balansen.

Naturlig nok har ingen av selskapene vurdert både netto salgsverdi og bruksverdi. Dette anses naturlig ut i fra kost - nytte perspektivet, som diskutert tidligere. Som følge av at ingen av selskapene har vurdert bruksverdien på eiendommene på bakgrunn av neddiskonterte kontantstrømmer, anser jeg det ikke hensiktsmessig å diskutere opp mot standardens krav til beregningen nærmere i denne studien.

Betinget nedskrivningsplikt

Ingen av selskapene nevnte regnskapslovens betingelse om at verdifallet ikke forbigående. Betingelsen ble ikke benyttet som begrunnelse for å ikke vurdere gjenvinnbart beløp eller ikke gjennomføre nedskrivninger. Dermed anses det ikke nødvendig å kommentere nærmere rundt betingelsen i regnskapsloven i denne studien.

6.4.2. Vurderingsenhet

Når det gjelder selskapenes forhold til porteføljevurdering er meningene todelt. De selskapene som ville vurdert eiendommene hver for seg og ikke som en portefølje, gjør dette blant annet av hensyn til den primære regnskapsbrukeren. Heller ikke her har regnskapsreglene vært avgjørende, da de ikke er benyttet. Så lenge konklusjonen er den samme har det imidlertid ingen betydning, men det at de ikke benyttes utgjør en usikkerhet for regnskapsbrukerne. Da det også er selskap som vurderer eiendommene som en portefølje er det tydelig at regnskapsreglene ikke har gjort sin misjon.

Enkelte av selskapene har investert i eiendom i de siste årene, hvorav ett av selskapene hadde investert MNOK 80 i 2008. Alle selskapene i utvalget har dermed ikke kun eiendommer som er avskrevet over mange år hvor det er gitt at bokført verdi er vesentlig lavere enn antatt markedsverdi. Dette underbygger at selskaper i utvalget kanskje har enkelte eiendommer hvor vurdering av gjenvinnbart beløp er nødvendig.

6.4.3. Konsekvenser

Dersom eiendommene ikke er overvurderte vil manglende vurdering sannsynligvis aldri få noen konsekvens for de ansvarlige. Er eiendommene imidlertid overvurdert vil dette sannsynligvis avdekkes av flere grunner. Enten gjennom at eiendommene ikke genererer tilstrekkelige kontantstrømmer til å betjene ekstern gjeld slik at selskapet går konkurs, og

kreditorer som har pant i eiendommen ser at pantet ikke dekker det utestående. Eksterne kreditorer påføres da tap på utlånene til tross for pantesikkerhet. Eller kan det være at eiendommer selges og aksjonærene får vesentlig lavere gevinst enn forespeilet ut i fra regnskapsinformasjonen. Da vil eksterne kreditorer eller aksjonærer stille spørsmål og sannsynligvis vil underliggende vurderinger etterprøves i henhold til regnskapsreglene, aksjeloven og annet gjeldende regelverk. Styret og kanskje revisor vil dermed kunne måtte stå til rettslig ansvar for de vurderinger eller manglende vurderinger som er gjort.

Styret og ledelsens ansvar er regulert i aksjeloven. Aksjelovens § 6-14 4.ledd lyder: *”Daglig leder skal sørge for at selskapets regnskap er i samsvar med lov og forskrifter, og at formuesforvaltningen er ordnet på en betryggende måte.”*

Daglig leder har altså ansvar for å sørge for utarbeidelsen av selskapets regnskap, mens styrets overordnede ansvar er regulert i Aksjeloven § 6-12 3.ledd: *”Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.”*

Vi har ikke har eget ”regnskapspoliti” i Norge for de som rapporterer i samsvar med norske regnskapsregler. Det er altså ingen ekstern instans som på eget initiativ følger opp om at regnskapsreglene følges, slik vi har i IFRS rapporterende foretak. Noen må være skadelidende før det reises spørsmål om regnskapet er riktig. Kanskje er manglende konsekvenser en av grunnene til at det ikke anses nødvendig å være kjent med og ikke følge regelverket?

Med tanke på, at operasjonaliseringen av nedskrivningsplikten gjennom en ny foreløpig standard kom i 2002, er 2008 og 2009 kanskje de første årene at vurdering i henhold til standarden, med nedskrivning som utfall, er aktuelt for eiendomsbransjen. Dermed får vi kanskje først i kommende år se effekten dersom selskap ikke har gjort tilstrekkelige vurderinger.

6.4.4. Forståelse av regnskapsreglene

Flere av eiendomsselskapene begrunnet manglende vurdering av nedskrivning med at de har valgt å ikke drive med opp- og nedskrivninger, da de mener at de ikke har behov for å vise de virkelige verdiene på eiendommene i balansen. Da de ikke har behov for å skrive opp verdiene mener de at de heller ikke trenger å vurdere nedskrivninger. Det kan godt være at de

bokførte verdiene i disse eiendomsselskapene ikke er overvurderte, men hvordan kan selskapet selv og dets brukere være sikre på dette når selskapet ikke verken har dokumentert vurderingene eller gjennomført vurdering i det hele tatt. Vurderingen knyttet til nedskrivning er like ”streng” for NGAAP som IFRS og det finnes ingen valgadgang i noen av regnskapsspråkene knyttet til denne vurderingen. Benytter man IFRS har man i IAS 40 valgmulighet mellom bruk av historisk kostmodell og virkelig verdi.

”Undersøkelser viser at så godt som alle eiendomsselskap som avlegger regnskap under IFRS, benytter seg av virkelig verdi alternativet knyttet til investeringseiendommene” (Larsson, 2009, s.745).

Det er i henhold til IAS 40.79 (e) krav om å opplyse om virkelig verdi i notene i årsregnskapet dersom kostmetoden benyttes. Virkelig verdi må dermed estimeres og presenteres selv om selskapet anvender kostmetoden (Larsson, 2009). Selskapene ”tvinges” altså til å gjøre den samme vurderingen uavhengig av hvilken metode de rapporterer etter i årsregnskapet og man unngår dermed at selskap velger kostmetoden for å slippe å gjøre disse vurderingene. Kanskje kunne dette være en tanke også i NGAAP, spesielt med tanke på at man harmoniseres i henhold til disse internasjonale standardene.

Det er et interessant spørsmål om det er slik at selskapene som benytter virkelig verdi i henhold til IFRS gjør bedre vurderinger av nedskrivning i nedgangstider enn selskaper som følger NGAAP. Som følge av at selskapene som benytter virkelig verdi regnskapsfører både verdiøkning og verdireduksjon. Kontra selskapene som benytter historisk kost og dermed ikke vurderer virkelig verdi annet enn ved indikatorutslag. Da er det kanskje større sannsynlighet for at vurderingen av eventuelt verdifall ikke blir utført. Kanskje bruk av IFRS gir et riktigere bilde i nedgangstider og at det er større sannsynlighet for at verdiene etter NGAAP er overvurderte, som følge av at vurderinger i større grad ikke blir gjort.

6.4.5. Regnskapsinformasjonens bruksverdi

Da formålet med regnskapet er å gi regnskapsbrukerne informasjon har det ikke mye verdi dersom ikke regnskapsbrukeren benytter seg informasjonen. Når eiendomsselskapene i stor grad ikke vurderer bokført verdi og den primære regnskapsbrukeren heller ikke ser noe verdi i denne kan det jo diskuteres om informasjonsbehovet ut i fra regnskapet dekkes. Når

regnskapet bygger på historisk – kost prinsippet vil bokført verdi på eiendommene i mange tilfeller bli en ren historisk verdi som har liten informasjonsverdi. Drar man da opp kost – nytte perspektivet er det kanskje naturlig at selskapene ikke velger å beregne bruksverdien på eiendommene da de ikke føler at regnskapsbrukerne ser noen verdi i informasjonen uansett.

Når standarden først har utarbeidet praksis for å vurdere virkelig verdi på anleggsmidlene vil regnskapsinformasjonen være mer pålitelig dersom det gis informasjon om virkelig verdi også når denne er høyere enn anskaffelseskost. På denne måten vil regnskapsbrukerne vite om selskapet har vurdert gjenvinnbart beløp eller ikke. Da informasjon rundt vurderingen av virkelig verdi skal gis når nedskrivninger er gjort, ser jeg ingen grunn til at vurderingene av virkelig verdi, når den viser seg å være høyere enn bokført verdi, ikke skal gis. Grunnen til at man gir informasjon om beregning er jo at brukerne selv skal kunne vurdere innholdet og sensitiviteten i beregningen som følge av at det er en skjønsmessig vurdering. Dersom beregningen av bruksverdien derimot overstiger bokført verdi og selskapet dermed ikke nedskriver den bokførte verdien. I et slikt tilfelle kan allikevel beregningen være svært sensitiv slik at en liten endring i input fører til at virkelig verdi blir vesentlig lavere enn bokført verdi. Derfor mener jeg det er like viktig at informasjonen om beregningene av bruksverdien og sensitiviteten gis, uansett om vurderingen av bruksverdi fører til nedskrivninger eller ikke. Denne informasjonen vil i det minste gi økt pålitelighet til regnskapsinformasjonen.

Når verdiendring på eiendommer er en viktig del av selskapets verdiskapning er det ikke vanskelig å forstå at regnskapet gir liten informasjon om selskapet og ledelsens evne til verdiskapning. Dermed vil jeg ikke si at regnskapsinformasjonen for eiendomsselskap som benytter seg av de norske regnskapsreglene kan anses å være relevant i henhold til tidligere diskusjon av innholdet i begrepet. Når da også påliteligheten svekkes gjennom den begrensede informasjonen om selskapenes vurderinger i årsregnskapet vil det ikke ha mye bruksverdi for regnskapsbrukerne. Dette er også i overensstemmelse med synspunktene til én av primærbrukerne, som kun benytter regnskapet som et utgangspunkt. Når det gjelder verdiene i selskapet gjøres egne separate vurderinger, og bokført verdi på eiendommene anses uinteressante.

KPMG undersøkte i 2009 børsnotertes nedskrivning og opplysninger rundt nedskrivninger i årsregnskapene for 2008. Rundt resultatene av informasjonen i årsregnskapene uttaler de:

Det vi først og fremst ser ved gjennomgang av informasjon i årsregnskapene, er at test for verdifall i hovedsak er beskrevet i forhold til goodwill og dels immaterielle eiendeler med ubestemt levetid. Det er lite beskrivelser av gruppen eiendom, anlegg og utstyr. Det kan nok blant annet skyldes at det for denne gruppen eiendeler kun er krav om informasjon etter IAS 36 i de tilfeller hvor det faktisk er foretatt nedskrivninger. (Dyrkorn m.flere, 2009, s. 144).

Årlig test av verdifall på vurderingsenheter som inkluderer goodwill og immaterielle eiendeler med ubestemt levetid kreves i IAS 36. Øvrige anleggsmidler som bokføres etter historisk kost, og avskrives, trenger etter standarden kun å vurdere gjenvinnbart beløp ved indikatorutslag. Dette tyder også på at det blir gitt informasjon i de tilfeller vurderinger er gjort, og i mindre grad når man velger å ikke vurdere gjenvinnbart beløp.

Regnskapet skal ikke være et nødvendig onde, men dekke regnskapsbrukernes informasjonsbehov som være i både selskapets og dets brukeres interesse. Mange selskap benytter seg ikke av interne regnskapsrapporteringen og da vil det eksterne årsregnskapet være den eneste regnskapsrapporteringen for selskapet, og det burde dermed være av interesse at informasjonen er så korrekt som mulig. Da selskapene er så sikker på at bokførte verdier er vesentlige undervurderte burde informasjon om dette i selskapenes årsregnskap kun være en fordel. Jo mer informasjon som gis, desto mindre er risikoen for at det blir spekulasjon rundt holdbarheten av verdiene i årsregnskapet.

6.4.6. Virkelig verdi kontra historisk kost

Ut i fra diskusjonen om bruksverdien til regnskapsinformasjonen kommer vi ikke unna spørsmålet om virkelig verdi kontra historisk kost som grunnlag for regnskapsrapporteringen. IFRS gir valgmulighet knyttet til prinsipp for rapportering av investeringseiendommer og som følge av at norske eiendomsselskaper har mulighet til å velge å rapportere i samsvar med IFRS er man da inne på ”debatten” om hvilket regnskapsspråk som gir best nytteverdi for regnskapsbrukerne. Denne debatten går jeg ikke nærmere inn på her da de fleste nordnorske eiendomsselskapene har valgt å rapportere i samsvar med NGAAP. Problemstillingene her knytter seg til om selskapene etterlever gjeldende regnskapsregler knyttet til nedskrivninger av anleggsmidlene.

Som nevnt tidligere er denne foreløpige standarden revidert to ganger etter den første utgaven i 2002. Formålet med regnskapsstandardene er å gjøre regnskapsreglene mer fleksibel, da

samfunnet endrer seg hyppig. Allikevel gjør kanskje hyppige endringer i standardene at regnskapsprodusentene ikke klarer å tilpasse seg alle endringene, eller forholde seg til samtlige utgaver. I så fall er det er nytteverdien med standardene ikke til stede lenger, samt at det svekker påliteligheten til regnskapsinformasjonen.

7. Avslutning

I dette kapittelet konkluderer jeg på stilte problemstillinger, samt presenterer områder som kan være interessante for videre undersøkelser.

7.1 Konklusjon

I denne studien ønsket jeg å finne svar på om nordnorske eiendomsselskaper etterlevde regnskapsreglene tilknyttet nedskrivning, samt om de har nedskrevet driftsmidlene under finanskrisen.

Har nordnorske eiendomsselskaper foretatt nedskrivninger av eiendomsmassen under finanskrisen?

De 16 utvalgte nordnorske eiendomsselskapene hadde ikke nedskrevet anleggsmidlene verken i 2007 eller 2008. Selskapenes vurderinger av eventuelle nedskrivninger av anleggsmidlene gir også svar på hvorfor nedskrivninger ikke er gjennomført.

Hvordan etterlever nordnorske eiendomsselskaper pålagte regnskapsregler tilknyttet nedskrivning av anleggsmidler?

Hos de seks selskapene som ble valgt ut for å undersøke hvordan selskapene etterlever gjeldende regnskapsregler, er vurderingsprosessen av eventuell nedskrivning i henhold til gjeldende regnskapsregler ikke fulgt. Noe som ikke er rart da ingen av selskapene kjenner til den foreløpige regnskapsstandard om nedskrivning av anleggsmidler. Da ingen av selskapene har beregnet bruksverdien har vi ikke fått svar på hvordan regnskapsreglene etterleveres ved en slik beregning. De selskapene som hadde gjort en vurdering av netto salgsverdi kan ikke sies å ha etterlevd regnskapsreglene tilknyttet denne vurderingen på bakgrunn av manglende dokumentasjon. Dokumentasjonsplikten i henhold til bokføringsloven var ikke ivaretatt for noen av selskapene da ingen av selskapene hadde noen form for dokumentasjon på vurdering av bokførte verdier på eiendommene i balansen.

Kanskje hadde ingen av selskapene behov for å nedskrive den bokførte verdien på eiendommene pr 31.12.2008, som følge av at den virkelige verdien ikke var vesentlig lavere. Dette har jeg imidlertid ikke grunnlag for å uttale meg om. Problemstillingen knytter seg til

om vurderingene er i henhold til regnskapsreglene, ikke om bokførte verdier faktisk er overvurderte dette året. Til tross for om virkelig verdi i disse tilfellene kanskje ikke er vesentlig lavere enn bokført verdi, er gitte regnskapsregler uansett ikke fulgt.

Regnskapsreglene er ikke fulgt som følge av at selskapene ikke kjenner til disse. Dette sier noe om bruksverdien til regnskapsstandarden på dette området, samt om påliteligheten til regnskapsinformasjonen som avgis. Da formålet med regnskapsreglene er å dekke regnskapsbrukernes behov, svekkes informasjonsverdien når disse ikke følges.

Informasjonsverdien svekkes som følge av svekket pålitelighet til regnskapsinformasjonen.

Eiendomsverdiene er bokført i henhold til historisk kost, og det ene viktige grunnlaget for verdiskapning i eiendomsselskapene kommer dermed ikke frem i årsregnskapet. På bakgrunn av dette svekkes også relevansen til regnskapsinformasjonen til eiendomsselskap som rapporterer i henhold til NGAAP.

Hvilke syn har regnskapsbrukerne på bokførte verdier av anleggsmidlene?

De primære regnskapsbrukerne benyttet regnskapsinformasjonen til eiendomsselskapene, men det var helt klar at disse ikke fikk tilstrekkelig informasjon fra denne. Bokførte verdier ble ansett som uinteressante for deres vurderinger. Noe som i det minste var i overensstemmelse med forventningene til regnskapsprodusentene om deres bruk av regnskapsinformasjonen.

Bokførte verdier på næringseiendommene i de utvalgte eiendomsselskapene er ikke nedskrevet i 2007 eller 2008. Manglende vurderinger skyldes manglende kjennskap til regnskapsreglene, som ikke kan sies å være overholdt for de utvalgte eiendomsselskapene. Så lenge regnskapsreglene ikke benyttes, mister brukerne en del av påliteligheten til regnskapsinformasjonen uansett om konklusjonene i regnskapet er de samme.

I stedet for å bli en oppgave hvor jeg vurderte selskapenes beregning av gjenvinnbart beløp mot gjeldende regnskapsregler og da spesielt den foreløpige standarden. Ble det som følge av manglende vurderinger, en drøfting av oppfyllelse av de grunnleggende kvalitetskravene til regnskapsinformasjonen. Samt en vurdering av nytteverdien av regnskapsinformasjonen for de primære regnskapsbrukerne.

Regnskapsreglene gir store rom for fortolkninger det er dermed ikke lett å gi et entydig svar på om de overholdes eller ikke. I dette tilfellet har imidlertid ikke regnskapsreglene verken blitt benyttet eller er kjent for regnskapsprodusentene.

Riktignok har hovedindeksen på Oslo Børs steget med 29 % det siste året pr 14.5.2010 (Oslo Børs nr 6, 2010) Allikevel er det ingen garanti for at nedgangen i økonomien er over. Det er derfor fortsatt grunn til å ha fokus på verdier og usikkerhet i årsregnskapene.

7.2. Forslag til videre arbeid

Med utgangspunkt i denne studien hadde det vært interessant å studere nærmere selskapenes vurderinger mot deres reelle situasjoner for å finne ut om de bokførte verdiene er overvurderte i henhold til regnskapsreglene. Da det i denne studien kun er undersøkt hvilke vurderinger eiendomsselskapene har gjort med tanke på eventuell nedskrivning, samt vurdert disse opp mot gjeldende regnskapsregler. Det har imidlertid ikke vært noen grunnlag for å vurdere resultatet av deres vurderinger, altså bokført verdi, opp mot selskapenes reelle situasjon. En slik vurdering ville vært interessant for å se hvilken effekt manglende vurderinger har hatt i regnskapsinformasjonen. Det hadde også vært interessant å ta utgangspunkt i eiendomsselskaper som har gjennomført nedskrivninger og undersøkt om disse da har gjort vurderingene sine i henhold til regnskapsreglene.

Det ville vært nyttig å studert nærmere hvorfor enkelte selskap ikke kjenner til og benytter seg av regnskapsstandardene. Hva er grunnen til dette og hva kan man gjøre for å endre på dette. Det vil være et viktig grunnlag for videre vurdering av endringer i regnskapsreglene.

Da revisor er en viktig del av prosessen med regnskapsinformasjonen vil det være interessant å spørre hvilke vurderinger revisor gjør seg på dette området.

Referanseliste

Aksjeloven – Lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr.44.

Berg, Oddbjørn (2010) *Billigere i Tromsø* Linda Vaeng Sæbbe, Nordlys 19.4.2010.

Berner, P.T., Aastveit, J. (2009) *Fokus på IFRS Rapportering for børsnoterte – 2009*. Oslo: KPMG.

Bladet Tromsø (2009):

<http://www.itromso.no/nyheter/article257208.ece>

Tilgjengelig: 13.5.2010

Bokføringsforskriften – Forskrift om bokføring av 1.12.2004 nr. 1558.

Bokføringsloven – Lov om bokføring av 19.11.2004 nr. 73.

Bryman, A., Bell, E. (2007) *Business research methods* (2.utgave): Oxford University press.

Deloitte, 2010:

http://www.deloitte.com/view/no_NO/no/tjenester/regnskapsprinsipperograpportering/bokforingsloven/index.htm

Tilgjengelig 27.4.2010

Demski J. S., Fellingham J., Ijiri Y., Sunder S. (2002) *Some Thoughts on the Intellectual Foundations of Accounting*

DnB NOR Markets, 2010:

https://www.dnbnor.no/markets/investeringsprodukter/eiendomsinvesteringer/ord_uttrykk.html

Tilgjengelig 19.4.2010.

DnB NOR Næringsmegling, 2010:

https://www.dnbnor.no/bedrift/naringseiendom/analyser_og_radgivning/

Tilgjengelig 19.4.2010

DnB NOR Næringsmegling, markedsrapport 1.kvartal 2010:

https://www.dnbnor.no/bedrift/naringseiendom/sammendrag_markedsrapport_2010.html

Tilgjengelig: 13.5.2010

DnR (2009). *IFRS på norsk, forskrifter om internasjonale regnskapsstandarder* (3.utgave):
Den norske revisorforeningen.

Dyrkorn, A., Mikalsen, D., Husebø, T. (2009) *Fokus på IFRS Rapportering for børsnoterte – 2009*. Oslo: KPMG.

Foreløpig Norsk Regnskapsstandard Nedskrivning av anleggsmidler (oktober 2002, revidert august 2007)

Foreløpig Norsk Regnskapsstandard Nedskrivning av anleggsmidler (oktober 2002, revidert august 2007 og september 2009)

Frogner, A. "Styret og ledelse må være sitt ansvar bevisst!" Revisjon og Regnskap nr. 8>2008.

Grønmo, Sigmund (2004) *Samfunnsvitenskapelige metoder*. (1.utgave) Fagbokforlaget AS.

Gulden, B. P. (2006) *Den eksterne revisor* (6.utgave) Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS

Gulden, B. P. (2007) *Revisjon teori og metode* (5.utgave) J. W. Cappelens forlag AS.

Holthe, T (1998) "Verdsettelse av børsnoterte eiendomsselskaper". Dahl G.A, Hansen T., Hoff R., Kinserdal A. (1998) *Verdsettelse i teori og praksis* (1.utgave) Oslo: Cappelen Akademisk Forlag AS, ss. 231-253.

Huneide, Pedersen, Schwencke, Haugen, Sørensen (2007) *Årsregnskapet i teori og praksis* (8.utgave) Gyldendal Norsk Forlag AS.

Huneide, J.E.(2008) Nedskrivning. Forelesningsnotater, forelesning i finansregnskap BED 3016 26.09.08. Universitetet i Tromsø.

Huneide, Pedersen, Schwencke, Haugen, Sørensen (2009) *Årsregnskapet i teori og praksis* (10.utgave) Gyldendal Norsk Forlag AS.

Jacobsen, D. I. (2005) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (2.utgave). Kristiansand: Høgskoleforlaget AS.

Johannessen, Kristoffersen, Tuft. (2004) *Forskningsmetode for økonomiske og administrative fag*. (2.utgave) Oslo: Absrakt forlag AS

Kinserdal, A.(1998) *Grunnleggende regnskapsforståelse*. (3.utgave) Oslo: Cappelen Akademisk Forlag AS

Kristoffersen, Trond (2003) *Årsregnskapet – en grunnleggende innføring*. (1.utgave) Bergen: Fagbokforlaget

Kristoffersen, Trond (2008) *Regnskapsteori – med introduksjon til internasjonale regnskapsstandarder (IFRS)*. (1.utgave) Bergen: Fagbokforlaget

Kvifte, S.S. (2004) *Konseptuelle rammeverk for regnskap*. (1.utgave) Oslo: DnR Forlaget

Larsson, E.(2009) *IFRS i Norge – Tema- og bransjeartikler* (5.utgave) Ernst & Young, ss. 743-757.

Norsk Regnskaps Stiftelse – Strateginotat 2005 *Revisors Håndbok 2007* (28.utgave) Oslo: Den norske Revisorforening.

Norsk Regnskaps Stiftelse, 2008: Brev til høringsinstansene av 11.november 2008.

NOU 1995:30 Finansdepartementet ”Ny regnskapslov”

NOU 2003:23 Finansdepartementet ”Evaluering av regnskapsloven”

Olsen, Harald S.(2010) *Om beregning av gjenvinnbart beløp i foreløpig norsk regnskapsstandard – Nedskrivning av anleggsmidler*. Upublisert manuskript.

Olsson, Sørensen (2003) *Forskningsprosessen Kvalitative og kvantitative perspektiver*. (1.utgave) Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS

Oslo Børs, 2010 nr.1:

http://www.oslobors.no/markedsaktivitet/stockIndexGraph?newt__ticker=OSEBX&newt__menuCtx=1.6.3

Tilgjengelig 8.4.2010

Oslo Børs, 2010 nr 2:

http://www.oslobors.no/markedsaktivitet/stockGraph?newt__ticker=OLT&newt__menuCtx=1.1.20

Tilgjengelig 8.4.2010

Oslo Børs, 2010 nr. 3:

http://www.oslobors.no/markedsaktivitet/stockGraph?newt__ticker=NPRO&newt__menuCtx=1.1.20

Tilgjengelig 8.4.2010.

Oslo Børs, 2010 nr 4:

http://www.oslobors.no/markedsaktivitet/stockGraph?newt__ticker=FAKTOR&newt__menuCtx=1.1.20

Tilgjengelig 5.5.2010

Oslo Børs, 2010 nr. 5:

http://oslobors.no/markedsaktivitet/stockGraph?newt__ticker=BOR&newt__menuCtx=1.1.20

tilgjengelig 5.5.2010

Oslo Børs, 2010 nr. 6:

http://www.oslobors.no/markedsaktivitet/stockIndexGraph?newt__ticker=OSEBX&newt__menuCtx=1.6.3

Tilgjengelig 16.5.2010

Proff forvalt, 2010:

<http://www.forvalt.no/om-forvalt/>

Tilgjengelig 15.4.2010.

Regnskapsloven - Lov om årsregnskap nr. 56 av 17.7.1998.

Regnskapsstiftelsen, 2010:

<http://www.regnskapsstiftelsen.no/?aid=9405475>

Tilgjengelig 19.4.2010.

Revisorforeningen, 2010:

<http://www.revisorforeningen.no/d9488557/Fem-forhold-a-huske-pa-i-arsoppgjorsrevisjonen>

Tilgjengelig 19.4.2010.

Ringdal, Kristen (2001) *Enhet og Mangfold*. (1. utgave) Fagbokforlaget AS

Schwencke, H.R. "Glem forbigående art!: Nedskrivninger av anleggsmidler i årsoppgjøret 2008" Revisjon og Regnskap nr. 1 > 2009.

SFAC 2:

http://highered.mcgraw-hill.com/sites/0072994029/student_view0/ebook/chapter1/chbody1/qualitative_characteristics_of_accounting_information.html

Tilgjengelig 12.5.2010

Intervjuer:

Styreleder eiendomsselskap 1, utført 29.04.10

Daglig leder og økonomisjef eiendomsselskap 2, utført 29.04.10

Styreleder eiendomsselskap 3, utført 30.04.10

Styreleder eiendomsselskap 4, utført 30.04.10

Daglig leder eiendomsselskap 5, utført 30.04.10

Daglig leder eiendomsselskap 6, utført 04.05.10

Rådgiver, bedriftsmarket kredittinstitusjon. Utført 5.5.2010

Leder, bedriftsmarket kredittinstitusjon. Utført 7.5.2010

Appendiks 1

Alle tall i 1.000.

Selskap	Kontorsted	Riskspråk	Prinsipp	VDM 31.12.07	VDM 31.12.08	Nedskr.07	Nedskr.08	Driftsres.07	Driftsres.08	Goodwill
Nordic-Hotellene AS	Harstad	NGAAP	Anskaffelseskost	292 131	290 379	-	-	14 670	20 474	nei
Pellerin AS	Tromsø	NGAAP	Anskaffelseskost	271 200	275 251	-	-	34 881	25 224	nei
Gunvald Johansen Eiendom AS	Bodø	NGAAP	Anskaffelseskost	88 477	138 399	-	-	19 119	3 750	nei
AS TACO	Tromsø	NGAAP	Anskaffelseskost	138 012	134 473	-	-	12 809	9 320	nei
Polarsenteret Eiendom AS	Tromsø	NGAAP	Anskaffelseskost	86 018	89 149	-	-	6 976	6 732	nei
NNE I Vestregata AS	Tromsø	NGAAP	Anskaffelseskost	59 488	58 261	-	-	2 813	2 867	nei
Alsgården AS	Bodø	NGAAP	Anskaffelseskost	59 799	57 814	-	-	2 717	6 196	nei
Bjørn Eiendom AS	Tromsø	NGAAP	Anskaffelseskost	55 211	53 787	-	-	5 323	5 969	nei
Grønnegata 78-80 AS	Tromsø	NGAAP	Anskaffelseskost	52 703	51 709	-	-	1 215	2 761	nei
NNE I Storgata AS	Bodø	NGAAP	Anskaffelseskost	40 976	40 145	-	-	2 125	1 872	nei
Brage AS	Tromsø	NGAAP	Anskaffelseskost	39 964	39 055	-	-	5 859	5 202	nei
Sløggata 27 AS	Tromsø	NGAAP	Anskaffelseskost	31 747	31 263	-	-	463	2 221	nei
Dornskvartalet AS	Narvik	NGAAP	Anskaffelseskost	22 128	21 641	-	-	786	988	nei
NNE I Sjølundveien AS	Tromsø	NGAAP	Anskaffelseskost	17 191	16 891	-	-	1 337	1 306	nei
Bernhard Olsen Eiendom AS	Mo i Rana	NGAAP	Anskaffelseskost	10 868	12 909	-	-	2 177	1 428	nei
Nystad Eiendom AS*	Narvik	NGAAP	Anskaffelseskost	-	7 697	-	-	(67)	577	nei

Appendiks 2

Intervjuguide regnskapsprodusenter

1. Har dere gjennomført nedskrivninger av anleggsmidlene i 2007 eller 2008?
2. Er nedskrivninger ihht. Regnskapsloven § 5-3 vurdert i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapet?
3. Hvordan oppfattet dere selskapets utleiesituasjon og markedet ved årets slutt i 2008 og i løpet av 2009?
4. Er indikatorene som er nevnt i punkt 3 i NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler med tanke på verdifall på selskapets anleggsmidler, vurdert i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapet for 2008?
5. Er andre indikatorer som ikke er nevnt i standarden vurdert?
6. Hvilken konklusjon kom man til som følge av vurderingen av disse indikatorene, eventuelt hvorfor har man ikke vurdert indikatorene?
7. Har dere vurdert virkelig verdi gjennom en vurdering av gjenvinnbart beløp i henhold til standarden?
8. Er både netto salgsverdi og bruksverdi vurdert?
9. Hvordan er bruksverdien beregnet? Hvilke kontantstrømmer og hvilken diskonteringsrente?
10. Hvordan er netto salgsverdi beregnet og dokumentert?
11. Hvordan er vurderingsenhetene avgrenset?

12. Hvordan oppfatter du standarden NRS (F) Nedskrivning av anleggsmidler, er den lett å forstå, samt forholde seg til?
13. Er det enkelte regnskapsbrukere som ut i fra deres vurdering har et ytterligere behov en andre knyttet til bokført verdi på eiendelene?
14. Trur du regnskapsbrukerne forventer at man har vurdert gjenvinnbart beløp i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet for 2008?
15. Har dere gjennomført nedskrivninger av anleggsmidlene i forbindelse med utarbeidelse av årsregnskapene for 2009?

Appendiks 3

Intervjuguide regnskapsbrukere

1. Hvordan har dere opplevd markedet knyttet til investeringer i næringseiendommer de siste årene? (Etterspørsel fra nye kunder? Og hvordan går det med eksisterende?)
2. Hvordan benyttes regnskapet ved kredittvurdering av eiendomsselskapene ved nye investeringer?
3. Hvordan benytter dere eiendomsselskapenes årsregnskap for eksisterende kunder?
4. Utfører dere egne verdivurderinger i analysen av årsregnskapet (for eksempel verdijustert egenkapital)?
5. Hva forventer dere rundt eiendomsselskapenes vurdering av bokført verdi i 2008 og 2009?
6. Kjenner dere til regnskapslovens regler rundt nedskrivning, samt den foreløpige standarden om nedskrivning av anleggsmidler?
7. Krever dere noen ytterligere dokumentasjon på verdiene på eiendommene?
8. Forventer dere at selskapene vurderer eiendommene sine som en portefølje? Ser dere noen risikoer med å vurdere som en portefølje? Vurderer dere selskapene som en helhet?
9. Forventer dere nedskrivninger av eiendommer i årsregnskapene for 2009?