



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Företagsekonomiska institutionen
FEKH69
Examensarbete i redovisning på kandidatnivå
HT17

Svenska fastighetsbolags efterlevnad av IAS 40

En studie över efterlevnad av p.75/76, samt inverkan av företagssegenskaper

Författare:

Erik Hultén	19910329–2539
Erik Sundqvist	19850406–8233
Matilda Bengtsson	19890706–3542

Handledare:

Peter W Jönsson

Sammanfattning

Uppsatsens titel: Svenska fastighetsbolags efterlevnad av IAS 40

Seminariedatum: 11 januari 2018

Kurs: FEKH69, Examensarbete i redovisning på kandidatnivå, 15 högskolepoäng

Författare: Erik Hultén, Erik Sundqvist, Matilda Bengtsson

Handledare: Peter W Jönsson

Nyckelord: Efterlevnad, IAS 40, förvaltningsfastigheter, företagsegenskaper, verkligt värde

Syfte: Studiens syfte är att öka förståelsen för hur väl svenska fastighetsbolags årsredovisningar (2016) följer de upplysningskrav som specificeras i IAS 40 p.75/76, samt undersöka huruvida samband existerar mellan efterlevnad och företagsspecifika egenskaper.

Metod: Fastighetsbolagens årsredovisningar studeras och bedömningar görs huruvida upplysningskraven enligt IAS 40 p.75/76 efterlevs. Studiens tillämpar en dikotomisk poängsättning och utifrån detta kan ett upplysningsindex konstrueras, vars eventuella samband mellan företagsegenskaper sedan kan studeras.

Praktisk referensram: Regelverket för verkligt värde (IFRS 13) och förvaltningsfastigheter (IAS 40) presenteras för att ge en bakgrund till upplysningskraven i IAS 40 p.75/76.

Teoretisk referensram: En redogörelse för tidigare forskning presenteras. Studiens teoretiska referensram utgörs vidare av positiv redovisningsteori och teori kring tidigare påvisade samband mellan företagsegenskaper och tillhandahållandet av upplysningar.

Empiri: Empirin utgörs av data från fastighetsbolagets årsredovisningar. Denna empiri presenteras i tabellform, vad gäller efterlevnad och företagsegenskaper, för att sedan analyseras mot den teoretiska referensramen.

Slutsats: Studien finner att svenska fastighetsbolag följer upplysningskraven i IAS 40 med brister vad gäller klassificering av fastigheter, fastighetskostnader, eventuella begränsningar och förpliktelser, samt rörelseförvärv och tillgångar som innehas för försäljning. Inga tydliga samband återfinns mellan graden av efterlevnad och de utvalda företagsegenskaperna *balansomslutning*, *börsnotering*, *skuldsättningsgrad* och *andel förvaltningsfastigheter*.

Abstract

Title: Swedish real estate companies' compliance with IAS 40

Seminar date: 11 January 2018

Course: FEKH69, Degree Project Undergraduate level, Business Administration, Undergraduate level, 15 University Credits Points (UPC) or ECTS-cr)

Authors: Erik Hultén, Erik Sundqvist, Matilda Bengtsson

Advisor: Peter W Jönsson

Key words: Compliance, IAS 40, investment properties, company characteristics, fair value

Purpose: The purpose of the study is to increase understanding of how well Swedish real estate company's annual reports (2016) follow the disclosure requirements specified in IAS 40 p.75/76, as well as investigating whether relationships exist between compliance and company-specific characteristics.

Methodology: Real estate companies' annual reports are being studied and assessments are made as to whether disclosure requirements under IAS 40 p.75/76 are complied with. The study applies a dichotomic score and based on this, a compliance index can be constructed, whose possible relationship between business characteristics can then be studied.

Practical perspectives: The fair value rules (IFRS 13) and investment properties (IAS 40) are presented to give a background to the disclosure requirements in IAS 40 p.75/76.

Theoretical perspectives: An account of previous research is presented. The theoretical reference framework of the study is further based on positive accounting theory and theory of previously demonstrated relationships between business characteristics and the provision of financial information.

Empirical foundation: Empirical data consists of annual reports from the real estate companies. The empirical data is presented in tabular form regarding compliance and business characteristics, and then analyzed against the theoretical perspectives.

Conclusions: The study finds that Swedish real estate companies comply with disclosure requirements in IAS 40 with shortcomings regarding classification of real estate, property costs, possible constraints and obligations, as well as business combinations and assets held for sale. There is no clear connection between the level of compliance and the selected business characteristics, *balance sheet total*, *stock market listing*, *leverage* and *share of investment properties*.

Förkortningar och definitioner

IASB - *International Accounting Standards Board* är en organisation som arbetar för internationell harmonisering av redovisningsstandarder.

IFRS - *International Financial Reporting Standards* är internationella standarder för redovisning som regleras av IASB.

IAS - *International Accounting Standards* är en gammal benämning på IFRS som kvarstår för standarder publicerade av IASB (tidigare IASC) mellan 1971 och 2001.

IFRS 13 - Regelverk publicerat 2011 för hur värdering och redovisning till *verkligt värde* skall ske.

IAS 40 - Regelverk publicerat 2000 för hur redovisning av förvaltningsfastigheter skall ske.

Upplyningsindex - Index över efterlevnad, definierat som *andelen upplysningskrav som efterlevs av antalet relevanta upplysningskrav för bolaget i fråga*.

Förvaltningsfastighet - Fastighet som innehas för att generera hyresintäkter eller värdestegring, eller en kombination av dessa.

Rörelsefastighet - Fastighet som innehas för bedrivande av egen verksamhet.

Projektfastighet - Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten oavsett om byggarbeten påbörjats.

Exploateringsfastigheter - Fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Verkligt värde - Det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en transaktion mellan marknadsaktörer under normala förhållanden.

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Problematisering	2
1.3 Syfte	3
2. Praktisk referensram	4
2.1 IFRS 13 - Verkligt värde	4
2.2 IAS 40 - Förvaltningsfastigheter	4
3. Teoretisk referensram	7
3.1 Tidigare forskning	7
3.2 Positiv redovisningsteori	8
3.2.1 Antaganden	8
3.2.2 Agentteori	9
3.2.3 Signalteori	9
3.2.4 Kapitalbehovsteori	10
3.3 Företagsegenskaper	10
3.3.1 Storlek	10
3.3.2 Börsnotering	11
3.3.3 Skuldsättningsgrad	11
3.3.4 Bransch	12
4. Metod	13
4.1 Ansats	13
4.2 Metodval	13
4.3 Urval av data	14
4.4 Empiriskt tillvägagångssätt	15
4.5 Metodkritik	16
4.5.1 Reliabilitet	16
4.5.2 Validitet	17
5. Resultat och analys	18
5.1 Översikt	18
5.1.1 Tabell över efterlevnad	18
5.1.2 Tabell över företagsegenskaper	20
5.2 Efterlevnad av p.75	21
5.3 Efterlevnad av p.76	27
5.4 Sammanfattning av efterlevnad	31
5.5 Företagsegenskapers inverkan på efterlevnad	32
5.5.1 Storlek	32
5.5.2 Börsnotering	35
5.5.3 Skuldsättningsgrad	36
5.5.4 Andel förvaltningsfastigheter	37
6. Slutsatser	39
7. Diskussion	40
Referenslista	43
Appendix	48
Operationalisering av upplysningskrav	48
Bedömningsunderlag	50

1. Inledning

I studiens inledande kapitel ges en kort bakgrund till IASB:s vision om harmonisering och varför utmaningar kring denna existerar. Problem för uppfyllandet av denna vision uppstår när regelverk inte efterlevs och forskning visar att det existerar en relation mellan efterlevnad och företagsspecifika egenskaper, vilket utmynnar i studiens syfte.

1.1 Bakgrund

I takt med att vår värld blir allt mer globaliserad och informationssamhället fortsätter att utvecklas, ställs nya krav och förväntningar på företags finansiella rapporter. Enligt IASB:s föreställningsram syftar redovisningen till att förse intressenter med tillförlitlig, relevant, begriplig och jämförbar finansiell information. Detta för att redovisningen skall vara användbar och kunna agera beslutsunderlag för företagens intressenter (IFRS, 2010). För att uppnå detta mål spelar harmoniseringen av redovisningsprinciper en stor roll, då en mer internationellt enhetlig redovisning underlättar för jämförbarhet, gränsöverskridande transaktioner, pris-sättning och slutligen effektivisering av de internationella finansmarknaderna (Barlev & Haddad, 2007).

En anledning till de stora utmaningarna associerade med standardisering av redovisningsregler har varit att det aldrig funnits någon konsensus kring vad redovisningens yttersta syfte egentligen är (Nilsson, 2014). Eftersom varje land är autonoma stater med sina egna politiska system, skattesystem och kulturer är det inte helt lätt att skapa en enhetlig redovisning. Skillnaderna på hur redovisning bedrivs i västvärlden kan spåras till två övergripande traditioner som utvecklats inom internationell redovisningspraxis, den kontinentala och den anglosaxiska. USA och Storbritannien, som är en del av den anglosaxiska traditionen, har under en längre tid haft aktiva och omfattande aktiemarknader vilket möjliggjort finansiering genom den privata kapitalmarknaden. Den kontinentala traditionen, som omfattar Sverige, är mer konservativ eftersom den grundar sig på ett lånefinansierat företagande och svagare kapitalmarknader. Redovisningen präglas i den kontinentala traditionen av en högre grad av försiktighet, med ökat fokus på långivarnas intressen inom respektive stat. Redovisningen enligt den anglosaxiska traditionen har istället aktiemarknaden som tänkt användare med syftet att tillhandahålla information för ekonomiska beslut. Den kontinentala traditionen är således mer konservativ och hänsyn tas i högre mån till långivare, samt att redovisningen skall tillgodose fler intressenter (Smith, 2006).

Den ökade globaliseringen ställer krav på internationell harmonisering av dessa skilda redovisningstraditioner. Kampen för denna harmonisering har letts av International Accounting Standards Board (IASB) som bildades år 1973¹. Studier visar att IASB till viss del lyckats, då jämförbarhet och harmonisering regelbundet utvecklats i positiv riktning sedan organisationens bildande (Barlev & Haddad, 2007). De standarder som publicerats av IASB (IAS och IFRS) har fått stor betydelse eftersom EU år 2002 bestämde att dessa skulle tillämpas av samtliga medlemsstater. Därmed var samtliga svenska börsnoterade koncernbolag skyldiga att upprätta sin årsredovisning i enlighet med IFRS från januari 2005 (Finansinspektionen, 2006).

1.2 Problematisering

Införandet av IFRS för ökad internationell harmonisering har inneburit radikala förändringar i värderingen av förvaltningsfastigheter. Detta genom standarden IAS 40 som tillåter redovisning av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Före 2005 rättade sig fastighetsbolag efter redovisningsrådets rekommendationer (RR24) att förvaltningsfastigheter ska redovisas till sitt anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och potentiella upp- respektive nedskrivningar. Införandet av IAS 40 har således haft stor påverkan på svenska fastighetsbolag, vars balansräkningar nästan uteslutande består av förvaltningsfastigheter. Detta innebar också att orealiserade värdeförändringar numera redovisas över resultaträkningen i form av vinster, alternativt förluster, som i många fall är av betydande storlek.

Det har nu gått över tio år sedan IAS 40 infördes och det har sedan dess visat sig vara problematiskt att tillförlitligt fastställa marknadspriser artificiellt, när transaktion för samma typ av tillgång ej inträffat. I hopp om att skapa en mer gemensam utgångspunkt för värdering och beräkning av verkligt värde publicerade IASB den nya standarden IFRS 13 år 2011. Introduktionen av denna standard har påverkat upplysningskraven under p.76 i IAS 40, eftersom företag som tillämpar IFRS 13 även måste redovisa en avstämning mellan förvaltningsfastigheternas ingående och utgående verkliga värde (IFRS, 2000).

För att uppnå IASB:s vision om gemensamma standardiserade redovisningsprinciper och harmonisering är det även av yttersta vikt att publicerade upplysningskrav också efterlevs i praktiken. Ett antal studier visar dock på att företag i ett flertal europeiska länder brister vad

¹ Fram till år 2000 benämndes organisationen istället International Accounting Standards Committee (IASC).

gäller efterlevnad av upplysningskrav, vilket således äventyrar IASB:s vision (Amiraslani, Latridis & Pope, 2013; Glaum, Schmidt, Street & Vogel, 2013; Misirlioğlu, Tucker & Yükseltürk, 2013). Malone, Fries och Jones (1993) påtalar även att ledande normgivare bör ta hänsyn till företagsspecifika egenskaper när standarder utformas, eftersom dessa påverkar efterlevnadsgraden och utsikterna för harmonisering. Tongivande forskning stödjer detta resonemang eftersom ett signifikant samband mellan företagsegenskaper och tillhandahållandet av upplysningar påvisats (Cerf, 1961; Buzby 1975; Singhvi & Desai, 1971; Achmed & Curtis, 1999).

Mot denna bakgrund ämnar studien undersöka huruvida informationen i svenska fastighetsbolags årsredovisningar för 2016 efterlever de upplysningskrav som regelverket kräver, samt om samband mellan efterlevnad och företagsegenskaper kan påvisas. Urvalet av studerade företagsegenskaper är begränsat till *balansomslutning*, *börsnotering*, *skuldsättningsgrad* och *andel förvaltningsfastigheter av totalt kapital*. Valet av dessa företagsegenskaper är inspirerat av Achmed och Curtis (1999) metastudie, där de tre förstnämnda egenskaperna ägde en signifikant relation till lämnandet av upplysningar. *Andel förvaltningsfastigheter* har inkluderats för att erhålla en branschspecifik egenskap, då Malone et al. (1993) påvisat samband mellan efterlevnad och sådana.

1.3 Syfte

Studiens syfte är att öka förståelsen för hur väl svenska fastighetsbolags årsredovisningar för 2016 följer de upplysningskrav som specificeras i IAS 40 p.75/76, samt om samband kan påvisas mellan efterlevnad och utvalda företagsegenskaper.

2. Praktisk referensram

I detta kapitel presenteras de regelverk som relaterar till de upplysningskrav som studien behandlar.

2.1 IFRS 13 - Verkligt värde

IFRS 13 anger definitionen av verkligt värde och hur värdering till verkligt värde skall ske. Standarden säger således ingenting om när värdering till verkligt värde skall ske, utan detta specificeras i respektive standard för det redovisningsområde där verkligt värde skall tillämpas (Marton, 2013).

IFRS 13 definierar verkligt värde som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer (IFRS, 2011). Verkligt värde skall utifrån denna definition tolkas som ett marknadsvärde och inte ett företagsspecifikt värde. Detta stöds av definitionens betoning på marknadsaktörer, samt av det faktum att det handlar om en transaktion mellan sådana (Marton, 2013).

Definitionen av verkligt värde som ett marknadspris innebär att värdering lätt kan fastställas när det existerar ett observerbart marknadspris. I de fall där det inte finns något direkt observerbart marknadspris måste mer komplexa värderingsmodeller användas. Dessa värderingsmodeller kan grundas på olika typer av indata och IFRS 13 specificerar tre hierarkiska nivåer, där data i högre nivåer klassas som mer tillförlitlig (IFRS, 2011).

- *Nivå 1*, noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.
- *Nivå 2*, andra indata än de noterade priser som ingår i Nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden.
- *Nivå 3*, icke observerbara indata för tillgången eller skulden

2.2 IAS 40 - Förvaltningsfastigheter

IAS 40 anger hur publika bolag som följer IFRS ska redovisa och värdera sina förvaltningsfastigheter i finansiella rapporter, samt vilka upplysningar som ska lämnas. I standarden preciseras att förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att hyras ut mot

hyresersättning och/eller för att erhålla värdestegring (IFRS, 2000). Det handlar alltså inte om fastigheter vars syfte är att användas i produktion av varor och tjänster, eller försäljning i den löpande verksamheten. Förvaltningsfastigheter genererar således kassaflöden oberoende av andra tillgångar som bolaget kontrollerar (IFRS, 2000).

Vid det första redovisningstillfället värderas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, transaktionskostnader inräknade. Detta anskaffningsvärde utgörs av priset och de kostnader som direkt kan hänföras till inköpet. Efter första redovisningstillfället kan företaget välja om de vill genomföra värdering enligt anskaffningsvärdemetoden, eller till verkligt värde (IFRS, 2000).

Värderingar till verkligt värde bör enligt IFRS (2000) utföras av oberoende, kvalificerade och kunniga värderingsmän. De företag som väljer att tillämpa verkligt värde måste också värdera alla sina förvaltningsfastigheter enligt denna princip. När det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter förändras ger detta upphov till vinster eller förluster som skall redovisas över resultaträkningen för den aktuella perioden.

IAS 40 anger även i p.75/76 de upplysningskrav fastighetsbolag som tillämpar verkligt värde skall tillhandahålla i sin årsredovisning (IFRS, 2000).

Ett bolag ska lämna följande upplysningar:

- a)** Huruvida det använder verkligt värde eller anskaffningsvärde.
- b)** [Borttagen]
- c)** När klassificering är svår, kriterierna för att skilja mellan förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter och fastigheter som är avsedda att säljas i den löpande verksamheten.
- d)** [Borttagen]
- e)** Till vilken grad värderingarna enligt verkligt värde på förvaltningsfastigheterna är baserade på externa oberoende värderare. Om ingen extern värdering har gjorts, skall upplysning lämnas angående detta.
- f)** Belopp i resultaträkningen avseende:
 - (i)** Hyresintäkter från förvaltningstillgångar.
 - (ii)** Direkta kostnader (inklusive kostnader för reparationer och underhåll) för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden, och

(iii) Direkta kostnader (inklusive kostnader för reparationer och underhåll) för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden.

(iv) Den ackumulerade förändringen i verkligt värde som redovisas i resultatet för en försäljning av en förvaltningsfastighet från en grupp av tillgångar där metoden med anskaffningsvärde används till en grupp där metoden med verkligt värde används.

g) Förekomst och belopp avseende begränsning i rätten att sälja en förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

h) Avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller utveckla förvaltningsfastigheter eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Förutom de upplysningar som krävs enligt punkt 75 ska ett företag som tillämpar värdering till verkligt värde också redovisa en avstämning mellan förvaltningsfastighetens redovisade värde vid periodens början och slut, där nedanstående uppgifter ska framgå:

a) Ökningar, med separata upplysningar om sådana ökningar som är en följd av förvärv och sådana som är en följd av att tillkommande utgifter har lagts till i en tillgångs redovisade värde.

b) Ökningar som uppkommit vid rörelseförvärv.

c) Tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning eller som ingår i en avyttringsgrupp klassificerad som att den innehas för försäljning i enlighet med IFRS 5, och andra avyttringar.

d) Nettoresultat från justeringar av verkligt värde.

e) Nettot av valutakursdifferenser som uppkommit vid omräkning av finansiella rapporter till en annan rapporteringsvaluta, och vid omräkning av en utlandsverksamhet till det rapporterade företagets rapporteringsvaluta.

f) Omklassificeringar till och från lagertillgång och rörelsefastighet.

g) Övriga förändringar

3. Teoretisk referensram

I detta kapitel presenteras först en mindre litteraturgenomgång av tidigare forskning. Detta mynnar sedan ut i en teoretisk referensram, som med utgångspunkt i positiv redovisningsteori försöker förklara bolags tillhandahållande av upplysningar.

3.1 Tidigare forskning

Litteraturen över hur olika företagsegenskaper påverkar tillhandahållandet av upplysningar började med en tongivande studie av Cerf (1961). I denna studie konstruerar Cerf (1961) ett index och poängsystem för hur väl företag i sin årsredovisning lämnar upplysningar. Detta index relateras sedan till de tre företagsegenskaperna: *balansomslutning, antal aktieägare och börsnotering*. Resultatet av studien visade att Cerfs (1961) index var positivt associerat med alla tre av dessa företagsegenskaper.

Singhvi och Desai (1971) försökte sedan förbättra och utvidga tidigare studie av Cerf (1961). Detta genom att modifiera Cerfs index och poängsystem, öka antalet studerade företagsegenskaper med tre, samt använda mer avancerade statistiska analysmetoder. De tre företagsegenskaperna som adderades var: *vinstmarginal, avkastning och storleken på bolagens revisor*. Studien fann att börsnotering var den faktor som överlägset ägde störst påverkan på index, då förklaringsgraden uppgick till 88 procent. Resultatet var således inte konsekvent med tidigare studie av Cerf (1961), som istället påtalade balansomslutning som den huvudsakliga förklarande egenskapen.

Moore och Buzby (1972) kritiserade i efterhand studien av Singhvi och Desai (1971), då de ansåg att denna hade metodologiska brister som gjorde det svårt att separera påverkan av balansomslutning och börsnotering. Senare studie av Buzby (1975) finner liksom Cerf (1961) att balansomslutning förklarar lämnandet av upplysningar bäst, vilket således står i konflikt med de resultat som Singhvi och Desai (1971) presenterar. Det bör dock påpekas att balansomslutning inte är det enda sättet att mäta storlek och vilket sätt som lämpar sig bäst måste utvisas av framtida empiri (Buzby, 1975).

En studie av upplysningar i svenska bolags årsredovisningar och de faktorer som påverkar lämnandet av dessa, har genomförts av Cooke (1989). I denna studie analyserades 90 stycken årsredovisningar från både börsnoterade och onoterade bolag. Målet med denna studie var att öka förståelsen för vilka upplysningar som lämnas och huruvida en relation existerade mellan

tillhandahållandet av dessa och företagsspecifika egenskaper. De företagsegenskaper som undersöktes i Cookes (1989) studie var: *börsnotering, balansomslutning, årlig försäljning, antal aktieägare och relation till moderbolag*. Studien av Cooke (1989) fann att företagsstorlek och börsnotering hade ett positivt samband med konstruerat index för lämnande av upplysningar. Cooke (1989) poängterade även den begränsade betydelsen av vilken variabel som används för att mäta företagsstorlek.

En metastudie av 29 stycken tidigare studier inom området genomfördes av Ahmed och Curtis (1999). I denna studie integreras resultaten från tidigare studier och en överblick skapas för vilka företagsegenskaper som äger stark koppling till lämnandet av upplysningar. Enligt Ahmed och Curtis (1999) visar resultat från tidigare studier kontinuerligt på att företagsstorlek och börsnotering påverkar lämnandet av upplysningar. Det existerar dock blandade resultat vad gäller den inverkan som skuldsättningsgrad, lönsamhet och storlek på bolagets revisor kan tänkas äga. Denna metastudie finner en stark signifikans mellan företagsstorlek och nivån av upplysningar, vilket stödjer tankar om att stora företag lämnar mer upplysningar i sina årsredovisningar. Signifikans existerar även för börsnotering, vilket innebär att börsnoterade företag lämnar mer upplysningar än onoterade. Ahmed & Curtis (1999) finner även signifikans mellan företags skuldsättningsgrad och upplysningar, vilket innebär att bolag med högre skuldsättningsgrad lämnar mer upplysningar. Ingen signifikans återfinns dock vad gäller övriga studerade företagsegenskaper. Studien finner även att variationen mellan tidigare studiers resultat beror på utformningen av upplysningsindex, definitioner av företagsegenskaper, samt övriga metodologiska skillnader.

3.2 Positiv redovisningsteori

3.2.1 Antaganden

Under 1970- och 1980 talet blev positiv teori den dominerande utgångspunkten för forskning inom redovisning. Positiv redovisningsteori ser verkligheten som given och försöker sedan förklara, samt förutse företags redovisningsval. Ett av teorins grundantaganden är att företag har olika motiv och tar redovisningsbeslut utifrån egenintresse (Deegan & Unerman, 2006). I förlängningen innebär detta att företagsspecifika egenskaper påverkar redovisningsval och därmed lämnandet av upplysningar (Watts & Zimmerman, 1986).

Samtida forskning kring efterlevande av upplysningskrav genomförs oftast med positiv redovisningsteori i kombination med vidareutvecklingar inom denna ansats. Dessa vidareutvecklingar existerar exempelvis i form av agentteori och signalteori. Båda kan användas att förstå och förutse företags redovisningsval, samt tillhandahållande av upplysningar (Samaha & Khlif, 2016).

3.2.2 Agentteori

Jensen och Meckling (1976) definierar ett agentförhållande som ett kontrakt där principaler använder agenter för utförande av tjänster, vilket även innefattar delegering av beslutsfattande ansvar. Vidare menar Jensen och Meckling (1976) att agenten inte fullt ut agerar i principalens intressen, förutsatt att båda parterna strävar efter individuell nyttomaximering. Principalen kan dock minska dessa intresseskillnader genom att skapa incitament för likriktning, samt ådra sig kostnader för övervakning av agentens beteende. Kompensationsbaserade kontrakt som förenar principalens och agentens intressen kan också implementeras (Jensen & Meckling, 1976).

Utifrån detta postulerar Jensen och Meckling (1976) att det existerar en koppling mellan agentteori och företags lämnande av upplysningar, då informationsasymmetri ofta existerar mellan företagsledare och intressenter utanför bolaget. Upplysningar lämnas följaktligen för att minska kostnaderna associerade med detta agentförhållande. Utifrån detta menar Samaha och Khlif (2016) att efterlevnad av IFRS och utökat lämnande av upplysningar kan förklaras av agentteori.

3.2.3 Signalteori

Enligt Morris (1987) kan signalteori appliceras på alla marknader som präglas av informationsasymmetri. Teorin postulerar att denna asymmetri kan reduceras genom att företag tillhandahåller upplysningar till externa intressenter. Således kan företag använda finansiella rapporter för att signalera sina förväntningar och intentioner i syfte att erhålla legitimitet (Samaha & Khlif, 2016). Även då skillnaderna mellan agentteori och signalteori är begränsade, påpekar Morris (1987) informationsasymmetri som ett nödvändigt krav för signalteori i motsats till agentteori. Vidare menar Morris (1987) att dessa teorier skall ses som komplement till varandra och bör därför kombineras i syfte att förutse och förklara redovisningsval.

3.2.4 Kapitalbehovsteori

Denna teoribildning utgår från att företag är i behov av externt kapital som de försöker erhålla till ett så lågt pris som möjligt. Företagen kan förenkla denna process genom att först och främst uppfylla de upplysningskrav som existerar i redovisningsstandarder, samt i större utsträckning tillhandahålla frivilliga upplysningar (Owusu-Ansah, 2000). I takt med att företag växer och behöver mer kapital kommer behovet av information att öka, vilket leder till att dessa företag lämnar mer upplysningar (Ashbaugh & Pincus, 2001). Enligt Samaha och Khlif (2016) kommer därför publika bolag att följa upplysningskrav bättre än privata.

3.3 Företagsegenskaper

3.3.1 Storlek

Företagsstorlek definierat som *balansomslutning, marknadsvärde, omsättning* eller *antal aktieägare* har visat sig vara positivt korrelerat med lämnandet av upplysningar och innebär således att större företag bättre följer upplysningskrav (Cerf, 1961; Singhvi & Desai, 1971; Stanga, 1974; Buzby, 1975; Belkaoui & Kahl, 1978 återgivet i Ahmed & Curtis, 1999; Firth, 1979; Curtis, 1979 återgivet i Ahmed & Curtis, 1999; McNally, Eng & Hasseldine, 1982; Cooke, 1989; Wallace, Naser & Mora, 1994; Inchausti, 1997).

Enligt Buzby (1975) finns det ingen enskild anledning som förklarar varför större företag erhåller högre efterlevnad och han menar istället att ett antal förklaringar tillsammans kan förklara varför så är fallet. En sådan förklaring kan vara att större företag äger mer resurser och avancerade system för att samla in och presentera finansiell information (Buzby, 1975; Ahmed & Curtis, 1999). Större bolag som bedriver verksamhet utomlands kan också behöva en stor mängd data för att informera sina chefer om verksamheten, vilken sedan kan publiceras till allmänheten utan stora kostnader (Buzby, 1975). Enligt Singhvi och Desai (1971) är större företag även mer exponerade och beroende av extern finansiering, vilket skapar incitament att tillhandahålla en större mängd upplysningar till potentiella investerare. Vidare menar Buzby (1975) att små företag potentiellt undviker att lämna upplysningar för att konkurrensnackdelar ej skall uppstå och att större företag lämnar mer upplysningar eftersom staten i högre utsträckning bevakar dem. Samaha och Khlif (2016) menar att relationen mellan företagsstorlek och efterlevnad kan ses som en proxy för agentteori, då stora företag vill minska agentkostnader genom tillhandahållandet av upplysningar.

3.3.2 Börsnotering

Förutom företagsstorlek påvisar ett stort antal studier en korrelation mellan efterlevnad och huruvida företaget i fråga är börsnoterat (Singhvi & Desai 1971; Buzby, 1975; Firth, 1979; Cooke, 1989; Malone et al., 1993; Wallace et al., 1994; Hossain, Tan & Adams, 1994; Ahmed & Curtis, 1999). I studien av Singhvi och Desai (1971) är korrelationen till och med starkare än den för företagsstorlek. Det skall dock enligt Ahmed och Curtis (1999) påpekas att dessa resultat till viss grad är förknippade med det faktum att företag behöver vara av viss storlek för att börsnotering skall vara aktuell, vilket skapar korrelation mellan variablerna.

Enligt Buzby (1975) måste företag uppfylla en rad krav för att bli börsnoterade, bland annat vad gäller upplysningar. Buzby (1975) menar vidare att detta kan förklara en positiv relation mellan börsnotering och tillhandahållande av upplysningar. Samaha och Khlif (2016) kopplar börsnotering och ett mer internationellt fokus till teori kring företags kapitalbehov. Lämnandet av en större mängd upplysningar skulle därmed kunna förenkla processen för erhållande av externt kapital (Owusu-Ansah, 2000). Vidare menar Samaha och Khlif (2016) att internationella bolag är utsatta för större konkurrens, vilket gör att de i högre grad tillhandahåller upplysningar.

3.3.3 Skuldsättningsgrad

En mer omtvistad företagsegenskap, vad gäller relationen till efterlevnad av upplysningskrav, är företagets kapitalstruktur. Denna mäts ofta som bolagets totala skulder i förhållande till eget kapital, alternativt totalt kapital (Chow & Wong-Boren, 1987). Utfallet av studier kring skuldsättningsgrad ger ett tvetydigt resultat, då några studier påvisar ett samband (Courtis, 1979 återgivet i Ahmed & Curtis, 1999; Malone et al., 1993; Hossain et al., 1994) och andra inte (Chow & Wong-Boren, 1987; Wallace et al., 1994).

Enligt Jensen och Meckling (1976) kan stora förflyttningar i förmögenhet ske mellan obligationsägare och aktieägare i högt skuldsatta bolag. Agentteori förutspår vidare att detta leder till restriktiva krav på nyckeltal i skuldkontrakt och att ledningen inkluderar mer finansiella upplysningar i övervakningssyfte. Agentteori förutspår således en positiv relation mellan skuldsättningsgrad och upplysningar (Hossain et al., 1994). Företag med hög skuldsättningsgrad antas också tillhandahålla upplysningar för att signalera till kreditgivare att existerande åtaganden kommer uppfyllas. Här existerar en koppling till signalteori som

postulerar att företag använder finansiella rapporter för att signalera sina förväntningar och intentioner till intressenter (Samaha & Khlif, 2016).

3.3.4 Bransch

Enligt Malone et al. (1993) är det ett rimligt antagande att lämnandet av upplysningar skiljer sig mellan branscher. En förklaring till detta är att branscher följer olika regelverk för finansiell rapportering, vilket i sin tur ger upphov till skillnader. Sprouse (1967) menar att skillnader mellan branscher även existerar vad gäller tillämpande av redovisningsprinciper och redovisningstekniker. I studien av Malone et al. (1993) postuleras att företag som verkar i olika branscher lämnar olika grad av upplysningar, eftersom fler upplysningskrav blir tillämpbara. Malone et al. (1993) skapar därför en ”dummy”-variabel som antar värdet 1 om företaget verkar inom fler branscher, eller 0 om företaget endast verkar inom en, för att studera samband mellan bransch och efterlevnad.

I fastighetsbranschen existerar fastighetsbolag med mer eller mindre diversifierad verksamhet. Vissa koncerner bedriver endast verksamhet kring fastighetsförvaltning, vilket medför att förvaltningsfastigheter utgör i stort sett hela balansomslutningen. Andra koncerner bedriver verksamhet inom ett flertal olika branscher, vilket istället medför att andelen förvaltningsfastigheter av totalt kapital begränsas. Inspirerat av resonemang från Malone et al. (1993) skulle därmed ett samband kunna existera mellan efterlevnadsgrad av IAS 40 och andel förvaltningsfastigheter av totalt kapital. Detta mått blir då en operationalisering av hur stor del av verksamheten som inriktas på förvaltning av fastigheter.

4. Metod

Kapitlet inleds med en beskrivning av studiens ansats tillsammans med den metodologi som är normen för studier inom detta område. Vidare beskrivs studiens metodval, urval och genomförande. Slutligen diskuteras även reliabilitet och validitet.

4.1 Ansats

Undersökningens metodologiska ansats tags i den positivistiska traditionen, eftersom merparten av vårt undersökningsmaterial kommer från empirin. Den positivistiska vetenskapsynen kännetecknas av att forskaren använder naturvetenskapliga metoder för att studera den samhällsvetenskapliga företeelser. (Bryman & Bell, 2011)

I linje med ett positivistiskt angreppssätt har vi tillämpat en deduktiv ansats och kvantitativ metod, då vi utgår från etablerade teorier för att sen göra datainsamlingen för att mäta specifika faktorer (Bryman & Bell, 2011). Undersökningen kommer således baseras på företagens årsredovisningar, där informationen utvärderas efter ett poängsystem för att mäta till vilken grad företagen uppfyller det specifika upplysningskraven.

4.2 Metodval

Vid studerande av relationen mellan företagsegenskaper och efterlevnad av upplysningskrav konstrueras ofta ett upplysningsindex. Detta upplysningsindex mäter hur väl företag lämnar obligatoriska, alternativt frivilliga upplysningar, vilket sedan kan relateras till olika företagsegenskaper (Ahmed & Curtis, 1999). Enligt tidigare forskning kan detta upplysningsindex konstrueras på två olika sätt. Det kan röra sig om ett vägt index som tar hänsyn till vilka upplysningskrav som anses viktigast och därmed bör vara av större vikt. Ett ovägt index kan också tillämpas, där alla upplysningar värderas lika och ingen anses viktigare än någon annan (Cooke, 1989). Enligt Ahmed & Curtis (1999) syftar ett ovägt upplysningsindex till att minska den subjektivitet som annars introduceras när olika vikt skall tilldelas specifika upplysningskrav. Vidare menar Ahmed & Curtis (1999) att denna typ av index numera är normen för forskning inom området.

I denna studie tillämpas metodologi av Cooke (1989) vid studerande av fastighetsbolagens årsredovisningar. Vid konstruktion av upplysningsindex enligt denna metod tilldelas företag 1 poäng om efterfrågad upplysning lämnas korrekt. I de fall efterfrågad upplysning inte lämnas

korrekt, tilldelas företaget istället 0 poäng. Dessa poäng är additiva och ger vid sammanräkning upphov till en totalpoäng (P) enligt:

$$P = \sum_{i=1}^m d_i$$

där, $d = 1$ om upplysning d_i lämnas
 0 om upplysning d_i ej lämnas

Problem uppstår när studerat företag inte lämnar efterfrågad information och upplysningen bedöms som ej relevant för detta bolag. Denna situation måste dock skiljas från de fall där företag bör lämna efterfrågad upplysning men underlåter att göra detta, vilket i så fall innebär att de erhåller 0 poäng. Enligt Cooke (1989) introduceras genom relevansbedömningar av vissa upplysningskrav en viss subjektivitet. Detta anses dock nödvändigt eftersom företag med större verksamhet och fler relevanta upplysningskrav annars erhåller omotiverade fördelar vid addition av poäng. För att begränsa denna subjektivitet måste även årsredovisningen studeras noggrant (Cooke, 1989).

När totalt antal poäng sammanräknas kan ett upplysningsindex sedan konstrueras, vilket mäter hur väl företaget i fråga efterlever studerade upplysningskrav. Bolag med ett mindre antal relevanta upplysningar bestraffas således inte eftersom maximalt antal poäng (M) kan variera enligt:

$$M = \sum_{i=1}^n d_i$$

där, $d =$ upplysningen som företaget förväntas lämna
 $n =$ antalet upplysningar som företaget förväntas lämna

Cookes (1989) upplysningsindex definieras sedan som förhållandet mellan de upplysningar företaget lämnar och de upplysningar som företaget bör lämna (P/M).

4.3 Urval av data

Urvalet innehåller endast årsredovisningar från svenska fastighetsbolag, då studien avser utforska hur väl dessa följer upplysningskraven i IAS 40 p.75/76. Detta innebär även att endast de svenska fastighetsbolag som tillämpar IFRS och innehar förvaltningsfastigheter kan inkluderas i urvalet, eftersom IAS 40 måste vara tillämpligt. I standarden återfinns även

upplysningskrav i p.77, vilken är relevant när företag redovisar förvaltningstillgångar till historiskt anskaffningsvärde. Eftersom samtliga bolag i studien tillämpar IFRS 13 och värderar sina förvaltningstillgångar till verkligt värde, har denna punkt exkluderats. Uppllysningskravet (iv) i p.75 har även exkluderats, beroende på tolkningssvårigheter och att kravet inte uppfattats som relevant för något av studerade fastighetsbolag. Uppllysningskravet g) i p.76 bedöms inte eftersom ingen enhetlig bild erhållits om vad ”övriga förändringar” innebär, samt att bedömning av kravet inte kan operationaliseras.

Alla börsnoterade svenska fastighetsbolag som tillämpar IAS 40 och äger förvaltningsfastigheter inkluderades i studien genom filtrering på hemsidan för *Nasdaq Stockholm*². Efter dessa inkluderats uppgick antalet fastighetsbolag i urvalet till 23 stycken. För att kunna uppfylla studiens syfte behövde även stora och små onoterade fastighetsbolag, med varierande mängd förvaltningsfastigheter inkluderas i urvalet. Detta gjordes genom inkludering av samtliga svenska fastighetsbolag som tillämpar IFRS utifrån filtrering i databasen *Retriever Business*³. Endast 3 stycken onoterade fastighetsbolag som tillämpar IFRS kunde återfinnas. Utöver detta inkluderades 3 stycken fastighetsbolag noterade på *Aktietorget* och ett fastighetsbolag från *First North* som tillämpar IFRS, då bolag på dessa börslistor i juridisk mening anses ”onoterade” beroende på begränsad reglering. Dessa börslistor är dessutom inte auktoriserade marknadsplatser (Nyemissioner.se, u.å.). Slutligen bestod urvalet av 30 stycken fastighetsbolag vars årsredovisningar sedan kunde studeras. Risk för bortfall föreligger eftersom endast fastighetsbolag som återfunnits via *Nasdaq Stockholm* och *Retriever Business* inkluderats.

4.4 Empiriskt tillvägagångssätt

Primärdata i form av årsredovisningar för 2016 insamlades från alla de fastighetsbolag som inkluderats i studiens urval och data inhämtades vad gäller bolagens balansslutning, börsnotering, skuldsättningsgrad och andel förvaltningsfastigheter. Årsredovisningarna studerades sedan för att se huruvida företagen uppfyllde de upplysningskrav som anges i IAS 40 p.75/76.

I denna studie tillämpades ett ovägt index för att begränsa den subjektivitet som uppstår om vissa upplysningskrav tilldelas större vikt än andra. Metoden var likt Cookes (1989) dikotomisk, då företag antingen tilldelades 1 poäng eller 0 poäng för de upplysningskrav som

² http://www.nasdaqomxnordic.com/index/index_info?Instrument=SE0004383180

³ <http://web.retriever-info.com.ludwig.lub.lu.se/services/businessinfo.html?>

bedömdes vara relevanta. Företag som korrekt lämnade efterfrågad upplysning tilldelades 1 poäng och vid utelämnad information tilldelades istället 0 poäng (*se operationalisering av regelverk i appendix*). Om upplysningskravet inte ansågs vara relevant för företaget i fråga kodas detta som ett bortfall (-) och maximalt antal potentiella poäng minskar. Ett mått av subjektivitet introduceras således i studien, då bedömning skall ske om ett upplysningskrav skall anses relevant eller inte för ett specifikt bolag.

Data beträffande efterlevnad och företagsegenskaper sammanställdes därefter i tabellform för att lättare kunna tolkas. Framräknade upplysningsindex visade vilka fastighetsbolag som bäst efterlevde studerade upplysningskrav genom att andelen korrekt förmedlade upplysningar relaterades till den potentiella mängden upplysningar företaget hade kunnat förväntas lämna. En kvalitativ analys skedde av data kring uppfyllandegraden av varje individuellt upplysningskrav, för att kunna dra slutsatser om var brister i efterlevnad existerar. För att besvara studiens syfte kring potentiella samband mellan efterlevnad och företagsegenskaper tillämpades sedan en analys med kvantitativa inslag. Denna analys var bivariat, då varje utvald företagsegenskap separat relaterades till fastighetsbolagets upplysningsindex, genom uppställning i spridningsdiagram för beräkning av determinationskoefficienten. I kombination med kvalitativa resonemang utifrån studiens teoretiska referensram kunde sedan slutsatser dras kring inverkan av företagsegenskaper på fastighetsbolagets efterlevnad av upplysningskraven i IAS 40.

4.5 Metodkritik

4.5.1 Reliabilitet

Reliabilitet handlar om studiens tillförlitlighet (Lundahl & Skärvad, 2011). Denna studie kännetecknas av ett högt mått av reliabilitet vad gäller insamlade primärdata eftersom denna är i form av årsredovisningar. Den finansiella informationen som återges i fastighetsbolagets årsredovisningar har i samtliga fall granskats och godkänts av erkända revisionsbolag, vilket skänker ett stort mått av tillförlitlighet. Användandet av årsredovisningar för 2016 som primärdata gör även studien replikerbar. Detta eftersom årsredovisningarna för 2016 är lättillgängliga och sannolikt kvarstår oförändrade i framtiden, då företag enligt lag inte kan ersätta eller ändra i en tidigare publicerad årsredovisning.

Brister i reliabilitet förekommer istället vad gäller poängsättning och efterföljande konstruktion av upplysningsindex eftersom subjektivitet introduceras vid relevansbedömning av

upplysningskrav (Cooke, 1989). Subjektivitet existerar även då studiens författare själva avgör huruvida ett företag uppfyller ett givet upplysningskrav eller inte, vilket medför att författarnas kunskap och noggrannhet påverkar poängsättning och därmed konstruktionen av upplysningsindex. Med anledning av existerande subjektivitet kan bedömningsunderlaget bakom varje individuell poängsättning återfinnas i studiens appendix för att skänka transparens. Detta förenklar även för eventuell framtida replikering av studien eftersom eventuella misstag i poängsättningen lättare kan korrigeras.

4.5.2 Validitet

Validitet handlar om huruvida det som mäts är det som studien avser att mäta. Annorlunda uttryckt är validitet korrelationen mellan den teoretiska och operationella definitionen. Hög validitet förutsätter hög reliabilitet, men reliabilitet är inte en garanti för hög validitet (Lundahl & Skärvad, 2011).

Studiens genomförande överensstämmer till betydande del med de metodologiska normer som använts vid tidigare forskning inom området, vilket skänker validitet (Ahmed & Curtis, 1999). Ett ovägt upplysningsindex har dock tillämpats för att minska subjektivitet, vilket riskerar påverka validiteten i negativ riktning eftersom samtliga upplysningskrav anses vara lika viktiga. I denna studie utförs inte någon avancerad statistisk analys beträffande relationen mellan beräknade upplysningsindex och företagsegenskaper, vilket skulle kunna påverka validiteten i slutsatserna. Tidigare studier inom ämnet har även en mer generell ansats och denna studies uteslutande fokus på en specifik bransch, samt regelverk, riskerar sämre validitet hos insamlade data.

5. Resultat och analys

I detta kapitel presenteras den data som erhållits från studerandet av fastighetsbolagens årsredovisningar. Redogörelse sker sedan för varje individuellt upplysningskrav tillsammans med efterlevnadsgrad. Slutligen sker en analys av erhållet upplysningsindex i relation till teoretisk referensram och potentiella samband med utvalda företagsegenskaper undersöks.

5.1 Översikt

5.1.1 Tabell över efterlevnad

Tabell 1: Fastighetsbolags efterlevnad av IAS 40 p.75/76

	p. 75								p. 76						Index >50 >70	
	a)	c)	e)	f)			g)	h)	a)	b)	c)	d)	e)	f)		
				(i)	(ii)	(iii)										
Akademiska hus	1	0	1	1	1	-	1	0	1	0	0	1	-	0	58%	
Akelius	1	-	1	1	1	-	0	0	1	0	1	1	1	-	73%	
Atrium Ljungberg	1	-	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	-	-	45%	
Balder	1	0	1	1	0	0	0	0	1	-	0	1	1	0	46%	
Bosjö	1	-	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	-	42%	
Castellum	1	-	1	1	0	0	0	1	1	1	0	1	1	-	67%	
Catena	1	0	1	1	1	-	0	0	1	0	0	1	1	0	54%	
Corem	1	0	1	1	1	1	0	0	1	-	0	1	1	0	62%	
D. Carnegie	1	-	1	1	0	0	0	1	1	-	0	1	-	-	60%	
Diös	1	-	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	-	-	45%	
Fabege	1	-	1	1	1	-	0	0	1	0	0	1	0	-	55%	
Fast Partner	1	0	1	1	1	-	0	1	1	-	0	1	0	1	67%	
Heba	1	-	1	1	0	0	0	1	0	-	0	1	0	-	45%	
Hemfosa	1	-	1	1	1	1	0	0	1	-	0	1	1	-	73%	
Hufvudstaden	1	-	1	0	1	-	0	0	1	0	0	1	-	-	50%	
Klövern	1	-	1	1	0	0	0	1	1	-	0	1	0	-	55%	
Kungsleden	1	0	1	1	1	1	0	0	1	-	0	1	-	1	67%	
Lundbergsföretagen	1	0	1	1	1	-	0	0	1	0	0	1	0	0	46%	
M2 Asset Mgmt	1	0	1	1	0	0	0	0	1	-	0	1	0	0	38%	
Mälaråsen	1	-	1	1	1	-	0	0	0	0	0	1	0	-	45%	
NP3	1	-	1	1	0	0	0	1	1	-	0	1	-	-	60%	
Oscar Properties	1	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1	50%	
Pandox	1	1	1	1	1	1	0	1	1	-	1	1	1	1	92%	
Platzer	1	-	1	1	1	1	0	0	1	-	0	1	-	-	70%	
Sagax	1	0	1	1	0	0	0	0	1	-	1	1	1	0	54%	
Sydsvenska Hem	1	-	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	-	33%	
Vasakronan	1	0	1	1	0	0	0	1	1	-	0	1	-	0	50%	
Victoria Park	1	-	1	0	0	0	0	0	1	-	1	1	0	-	45%	
Wallenstam	1	1	1	1	1	1	0	0	1	-	1	1	0	1	77%	
Wihlborgs	1	-	1	1	0	0	0	0	1	-	0	1	1	-	55%	
>40%	>80	100%	23%	100%	93%	47%	27%	3%	27%	90%	8%	17%	100%	43%	38%	30 st

Tabellen ovan (Tabell 1) visar samtliga fastighetsbolags efterlevnad av upplysningskraven i IAS 40 p.75/76. Upplysningskraven är sorterade horisontellt och visar huruvida varje enskilt fastighetsbolag uppfyller kravet enligt regelverket. I slutet av varje rad och kolumn har ett index för efterlevnad konstruerats. För enklare avläsning har färger använts för att illustrera områden av hög, medel respektive låg efterlevnad.

Utifrån tabellen går utläsa att fastighetsbolaget med högst efterlevnad är Pandox, som erhåller ett upplysningsindex på 92 procent. Genomsnittligt upplysningsindex har beräknats till 56 procent, vilket talar för att bolaget upplyser klart bättre än övriga. Bolaget har även en hög efterlevnad i relation till antalet tillämpliga krav, då endast upplysning kring rörelseförvärv (p.76, b) har strukits från bedömningen. Upplysning lämnas dock inte angående eventuella begränsningar (p.75, g), vilket inte görs av något bolag förutom Akademiska Hus som åtminstone informerar om att sådana inte existerar.

Andra fastighetsbolag som har relativt hög efterlevnad (överstigande 70%) är Akelius, Hemfosa, Platzer och Wallenstam. Näst efter Pandox kommer bolaget Wallenstam i grad av efterlevnad, som i likhet med Pandox har hög andel tillämpliga krav och där upplysning kring rörelseförvärv strukits från bedömningen. Wallenstam uppvisar brister kring upplysningar angående förpliktelser (p.75, h) och valutakursdifferenser (p.76,e), vilket försämrar deras upplysningsindex till 72 procent. Övriga bolag med hög efterlevnad har som gemensam nämnare att de inte anses vara exponerade för lika många relevanta upplysningskrav som Pandox och Wallenstam. Utöver rörelseförvärv har samtliga av dessa angett att de endast innehar förvaltningsfastigheter, vilket gör upplysningskravet irrelevant. En stor andel studerade fastighetsbolag erhåller ett upplysningsindex kring 50 procent eller mindre. Bland dessa sticker bolagen Balder, Lundbergföretagen, Oscar Properties och M2 Asset Management ut eftersom de har både lågt upplysningsindex och många relevanta upplysningskrav.

5.1.2 Tabell över företagsegenskaper

Tabell 2: Företagsegenskaper i relation till upplysningsindex

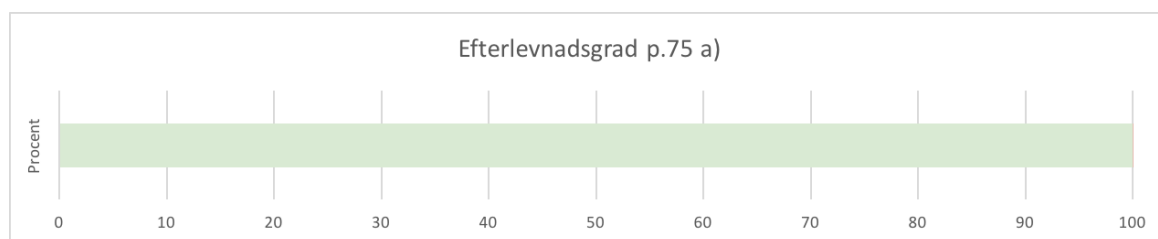
	Balans- omslutning	Börs- notering	Skuld- sättningsgrad	Andel förvaltnings- fastigheter	Upplysnings- index
Pandox	38 429	Large Cap	152%	78%	92%
Wallenstam	39 402	Large Cap	122%	93%	77%
Akelius	88 438	First North	128%	96%	73%
Hemfosa	37 774	Large Cap	143%	92%	73%
Platzer	13 865	Mid Cap	195%	98%	70%
Fast Partner	18 456	Mid Cap	187%	93%	67%
Castellum	78 313	Large Cap	168%	91%	67%
Kungsleden	29 490	Large Cap	172%	99%	67%
Akademiska hus	82 430	Onoterat	141%	89%	58%
Corem	12 118	Mid Cap	230%	88%	62%
NP3	6 413	Mid Cap	183%	96%	60%
D. Carnegie	18 904	Mid Cap	196%	90%	60%
Wihlborgs	33 414	Large Cap	191%	98%	55%
Fabege	50 223	Large Cap	118%	95%	55%
Klövern	40 527	Large Cap	212%	97%	55%
Catena	12 345	Mid Cap	216%	87%	54%
Sagax	23 104	Large Cap	165%	89%	54%
Oscar Properties	3 918	Mid Cap	208%	26%	50%
Vasakronan	122 056	Onoterat	165%	95%	50%
Hufvudstaden	37 709	Large Cap	64%	97%	50%
Lundbergsföretagen	122 160	Large Cap	45%	45%	46%
Balder	92 623	Large Cap	161%	93%	46%
Victoria Park	12 819	Mid Cap	196%	96%	45%
Diös	13 920	Mid Cap	223%	98%	45%
Atrium Ljungberg	37 001	Large Cap	129%	97%	45%
Heba	7 582	Mid Cap	90%	99%	45%
Mälårasen	896	Aktietorget	257%	95%	45%
Bosjö	795	Aktietorget	218%	94%	42%
M2 Asset Mgnt	7 841	Onoterat	107%	32%	38%
Sydsvenska Hem	760	Aktietorget	225%	96%	33%

Ovanstående uppställning (Tabell 2) har konstruerats för att presentera företagsegenskaper i relation till det upplysningsindex som fastighetsbolagen erhåller. Sortering har gjorts så att de bolag med högst upplysningsindex återfinns i tabellens övre del. Detta för att samband mellan studerade egenskaper och efterlevnad lättare ska kunna urskiljas.

5.2 Efterlevnad av p.75

a) Värderingsmetod

Fastighetsbolag som följer IAS 40 får enligt regelverket välja om de vill värdera sina fastigheter till historiskt anskaffningsvärde eller verkligt värde och vilken metod som används ska framgå i årsredovisningen. Om ett företag väljer att redovisa sina fastigheter till historiskt anskaffningsvärde ska dock det verkliga värdet fortfarande framgå i upplysningssyfte. Något motsvarande krav för företag som redovisar enligt verkligt värde existerar inte (IFRS, 2000).

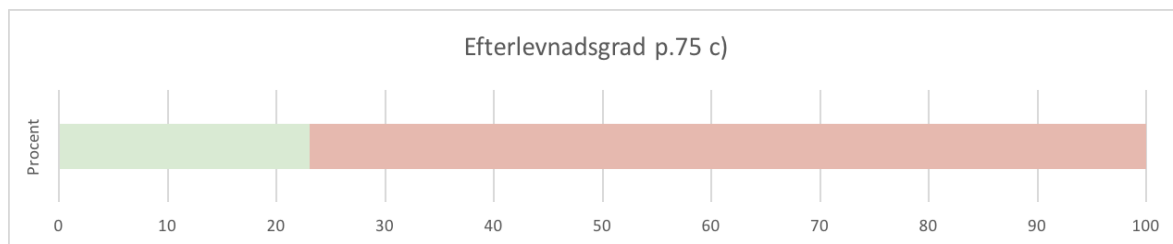


Figur 1: Efterlevnadsgrad p.75 a)

Alla fastighetsbolag i urvalet anger att man värderar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Denna information återfinns ofta på flera ställen i årsredovisningarna och är således väldigt lättillgänglig. Med anledning av detta har alla fastighetsbolag erhållit 1 poäng vid bedömning av detta upplysningskrav. Detta innebär också att studerade företagsegenskaper inte har någon inverkan på tillhandahållandet av denna upplysning. Upplysningskravet är dock väldigt grundläggande och enkelt att efterleva, vilket gör det föga förvånande att samtliga fastighetsbolag följer regelverket.

c) Klassificering av fastigheter

Företag äger och använder fastigheter i olika avseenden och dessa skall redovisas utifrån det huvudsakliga användningsområdet. Förvaltningsfastigheter innehas av företag i syfte att generera intäkter genom förvaltning och värdestegring. I vissa fall är det inte helt självklart hur en fastighet bör klassificeras och när det kommer till förvaltningsfastigheter ska företag enligt IAS 40 upplysa om vilka kriterier som ligger till grund för utförda klassificeringar (IFRS, 2000).



Figur 2: Efterlevnadsgrad p.75 c)

Detta upplysningskrav följs endast till 23 procent av fastighetsbolagen för vilka kravet är relevant, vilket innebär att dessa tydligt anger kriterier för klassificering av förvaltningsfastigheter när gränsdragning är svår. Om fastighetsbolaget i fråga endast innehar förvaltningsfastigheter blir upplysningskravet inte relevant eftersom det då inte existerar någon svår gränsdragning mellan olika fastighetstyper. En klar majoritet av bolagen innehar endast förvaltningsfastigheter och lämnar tydlig upplysning angående detta, vilket resulterar i att upplysningskravet bedöms som ej relevant.

Bolag som Balder, Catena, Corem, Fast Partner och Sagax innehar sannolikt inte andra typer av fastigheter än förvaltningsfastigheter, då inga andra typer omnämns i årsredovisningen. Dessa bolag skiljer sig dock gentemot övriga då de inte tydligt anger att samtliga fastigheter klassificerats som förvaltningsfastigheter, vilket innebär att de tilldelats 0 poäng. En argumentation kan föras kring huruvida detta är mer eller mindre underförstått, men studien utgår från att bristen på upplysning är tillräcklig för att betyget 0 skall tillämpas.

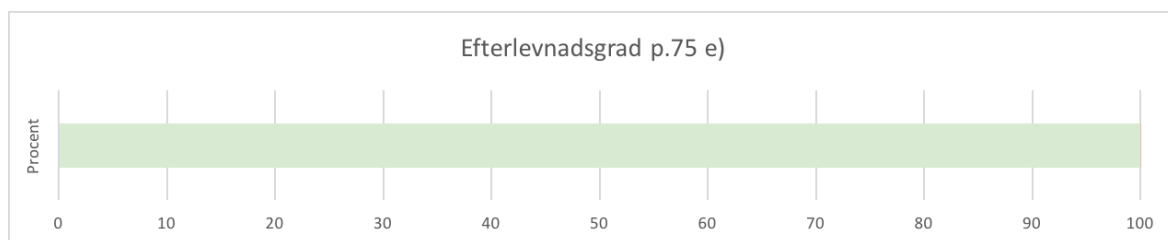
Bolagen Kungsleden och Lundbergföretagen har istället tilldelats 0 poäng beroende på att de innehar flera fastighetstyper, utan att tydligt upplysa angående kriterier för klassificering mellan dessa. Kungsleden har tidigare ägt rörelsefastigheter men lämnar ingen upplysning för hur klassificering mot förvaltningsfastigheter gjorts. Lundbergföretagen anger i sin årsredovisning att man äger exploateringsfastigheter, men detaljerade kriterier för hur dessa skiljer sig gentemot förvaltningsfastigheter tillhandahålls inte.

I urvalet existerar det dock bolag som följer upplysningskravet väl. Ett exempel på ett sådant är Pandox som tydligt anger att de fastigheter där företaget själva bedriver hotellverksamhet klassificeras som rörelsefastigheter. Wallenstam anger att fastigheter som uppförs med syfte att avyttras vid färdigställande definieras som exploateringsfastigheter uppförda för försäljning, och följer således kravet.

Utifrån ett resonemang kring företagsegenskaper kan det påpekas att kravet i högre grad blir relevant för företag vars bestånd av förvaltningsfastigheter är begränsat. Företag med balansomslutningar som endast utgörs av förvaltningsfastigheter lämnar ingen upplysning kring kriterier för klassificering, eftersom gränsdragningsproblematik mellan fastighetstyper ej existerar.

e) Grad av extern värdering

Företag som tillämpar IAS 40 kan välja att antingen värdera sina förvaltningsfastigheter internt inom företaget eller låta externa oberoende aktörer utföra värderingarna. Eftersom förvaltningsfastigheter nästan uteslutande befinner sig på inaktiva marknader bygger värderingarna på information utifrån regelverkets nivå 3 data. I och med denna subjektiva bedömning väljer många företag att använda extern värdering som en kvalitetskontroll för att säkerhetsställa riktigheten i företagets interna värderingar (IFRS, 2000).



Figur 3: Efterlevnadsgrad p.75 e)

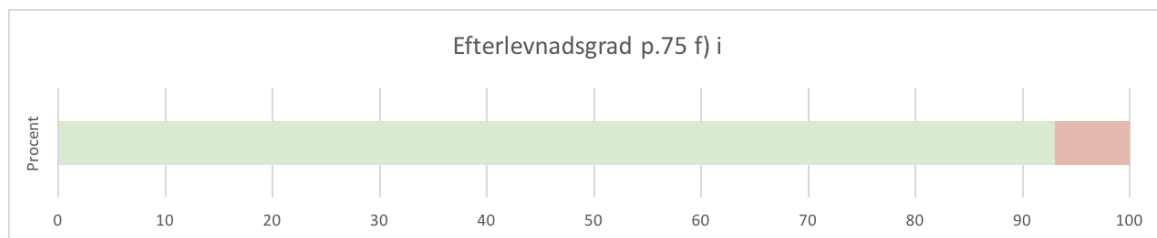
I likhet med upplysningskravet kring värderingsmetod, efterföljs kravet angående extern värdering till 100 procent. Även denna information är lättillgänglig och återfinns i bolagets redovisningsprinciper eller i noten till förvaltningsfastigheterna. Skillnader kan dock återfinnas vad gäller hur detaljerat denna upplysning lämnas av bolagen. En del av bolagen anger de externa värderingsbolag som utfört värderingarna, medan andra endast anger att värderingarna utförts av externa oberoende värderingsmän. Bedömning har inte gjorts kring grader av frivilligt lämnad information, utan endast kring huruvida kravet kan klassificeras som uppfyllt.

Eftersom kravet efterföljs av samtliga bolag i urvalet, kan inte heller några skillnader beroende på företagsegenskaper påvisas. Det kan möjligtvis existera samband mellan graden av frivilligt lämnad information kring detta upplysningskrav och företagsegenskaper. Detta faller dock utanför studiens avgränsningar.

f) Belopp i resultaträkningen

(i) Hyresintäkter från förvaltningstillgångar

Som tidigare nämnt innehar många fastighetsbolag förvaltningsfastigheter i syfte att generera hyresintäkter, som i många fall också utgör den huvudsakliga omsättningen. Normalt framgår företagets huvudsakliga och samlade intjäning på översta raden i resultaträkningen, för att sedan följas av kostnader och andra eventuella intäkter. Detta innebär att fastighetsbolag antingen uppger hyresintäkter på en separat rad i resultaträkningen, alternativt samlar dessa under begreppet nettoomsättning. I senare fall behövs vidare information för att urskilja hur stor del av omsättningen som utgörs av hyresintäkter, som normalt återfinns i årsredovisningens noter.

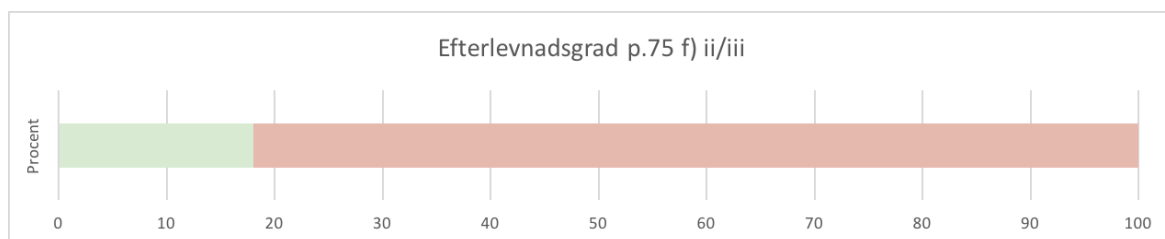


Figur 4: Efterlevnadsgrad p.75 f) i

Upplysningskravet angående hyresintäkter från förvaltningstillgångar efterföljs av alla fastighetsbolag i urvalet, förutom Hufvudstaden och Victoria Park. Hufvudstaden anger istället nettoomsättning i sin resultaträkning, vilket skapar frågetecken kring om detta endast innefattar hyresintäkter. Samma frågetecken existerar hos Victoria Park som endast specificerar totala intäkter.

(ii/iii) Direkta kostnader associerade med förvaltningsfastigheter

Enligt standarden ska företag separera på kostnader som är förknippade med förvaltningsfastigheter. Användarna av företagets årsredovisning ska kunna urskilja de förvaltningsfastigheter som genererar respektive inte genererar hyresintäkter. Alternativt framgår information om att samtliga förvaltningsfastigheter genererat hyresintäkter. Normalt specificerar företag inte detta i resultaträkningen utan i noter längre bak i årsredovisningen.



Figur 5: Efterlevnadsgrad p.75 f) ii/iii

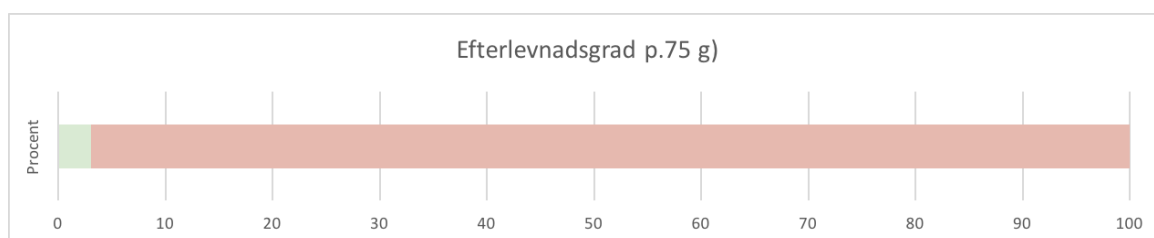
Inom detta upplysningskrav existerar det stora skillnader mellan bolagens årsredovisningar. Endast 6 stycken bolag upplyser både om direkta kostnader associerade med förvaltningsfastigheter som genererar och de som inte genererar hyresintäkter. Gemensamt för dessa bolag är att de har balansomslutningar på över 12 miljarder och antingen är noterade på Mid Cap eller Large Cap.

En betydande andel av studerade bolag anger att samtliga förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter, vilket innebär att de direkta kostnader som anges följaktligen är associerade med dessa. Dessa företag har tilldelats 1 poäng för punkt (ii), medan punkt (iii) har bedöms vara ej relevant eftersom företaget inte äger förvaltningsfastigheter som ej genererar hyresintäkter.

Av de företag som inte lämnar upplysning angående direkta kostnader associerade med varken förvaltningsfastigheter som genererar, eller förvaltningsfastigheter som ej genererar hyresintäkter, återfinns samtliga små företag noterade på aktietorget.

g) Begränsningar

Skulle det existera några begränsningar beträffande rätten att sälja en förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna är företag skyldiga att upplysa om detta tillsammans med de belopp som utgör begränsningen (IFRS, 2000). För att återfinna eventuell information rörande detta är användaren normalt hänvisad till noterna i årsredovisningen, exempelvis den för förvaltningstillgångar.



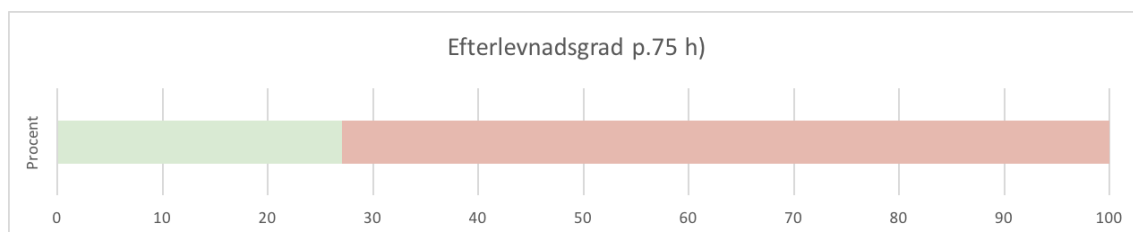
Figur 6: Efterlevnadsgrad p.75 g)

I studien återfinns upplysningar kring eventuella begränsningar i rätten att sälja en förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkter endast i årsredovisningen för Akademiska hus. Denna årsredovisning lämnar upplysningen att sådana begränsningar inte existerar för 2016. För övriga företag i studien kunde information kring upplysningskravet inte återfinnas.

En möjlig förklaring till avsaknaden av denna upplysning i årsredovisningarna för resterande fastighetsbolag kan vara att sådana begränsningar inte existerar. Akademiska Hus visar dock att man följer regelverket relativt väl jämfört med övriga genom att tillhandahålla upplysningen. Vi anser även att kravet är tillämpligt för resterande företag, då vi inte sett några tecken på att det skulle vara underförstått att begränsningar ej existerar.

h) Avtalsenliga förpliktelser

Sista upplysningskravet i IAS 40 p.75 handlar om avtalsenliga förpliktelser. Företag ska informera och redovisa i de fall förpliktelser att köpa, uppföra eller utveckla förvaltningsfastigheter existerar. Detta krav gäller även när det handlar om förpliktelser att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar på förvaltningsfastigheter (IFRS, 2000).



Figur 7: Efterlevnadsgrad p.75 h)

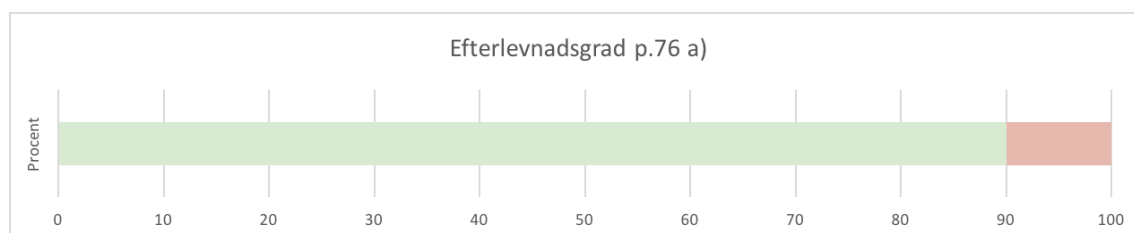
Skillnader existerar vad gäller tillhandahållandet av upplysningen och endast 27 procent av bolagen lämnar upplysning kring existens av sådana förpliktelser, vilket resulterar i en låg efterföljningsgrad. För de bolag som lämnar upplysningen, återfinns denna oftast i noten till förvaltningsfastigheterna.

De bolag som antingen specificerar avtalsenliga förpliktelser, eller att sådana ej existerar, har erhållit 1 poäng och de företag där ingen information kan återfinnas angående förpliktelser relaterade till förvaltningsfastigheter har istället tilldelats 0 poäng.

5.3 Efterlevnad av p.76

a) Ökningar av verkligt värde

Företag ska enligt upplysningskravet informera om ökningar i det redovisade värdet av förvaltningstillgångar som är värderade enligt verkligt värde. I aktuellt fall handlar det om sådana ökningar som är en följd av förvärv eller att tillkommande utgifter lagts till i en tillgångs redovisade värde, exempelvis investeringar (IFRS, 2000).



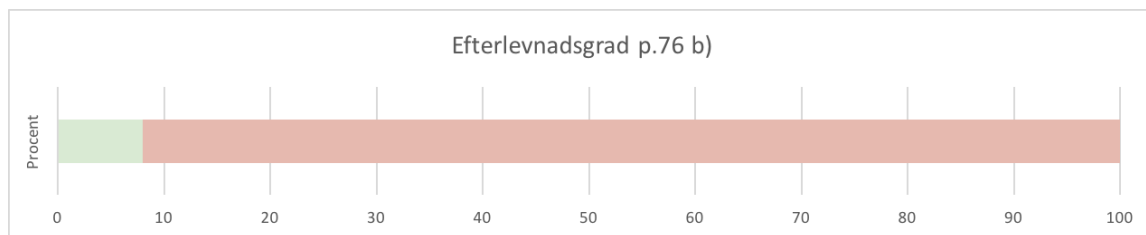
Figur 8: Efterlevnadsgrad p.76 a)

90 procent av studerade fastighetsbolag upplyser kring ökningar, med separata upplysningar om sådana ökningar är en följd av förvärv eller en följd av att tillkommande utgifter lagts till i en tillgångs redovisade värde. Detta är således ett upplysningskrav som efterlevs väl. Informationen kring ökningar i verkligt värde hos förvaltningsfastigheter återfinns oftast i noten till dessa och innehåller då både ökningar från förvärv och investeringar.

Bland de bolag som inte efterföljer upplysningskravet återfinns Heba, Mälaråsen och Sydsvenska hem. Dessa bolag lämnar information kring värdeökningar hos förvaltningsfastigheter, men gör ingen uppdelning mellan förvärv och investeringar. Användaren kan således inte avgöra varifrån ökningarna i verkligt värde härrör, vilket är en brist.

b) Ökningar på grund av rörelseförvärv

I likhet med upplysningskravet ovan, ska företag som redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde även informera om ökningar som är en följd av rörelseförvärv. Med andra ord ska företag skilja på ökningar från olika typer av förvärv, alternativt informera om att samtliga förvärv under året klassificeras som tillgångsförvärv (IFRS, 2000).



Figur 9: Efterlevnadsgrad p.76 b)

Studien finner att endast Castellum lämnar upplysning i enlighet med ovanstående upplysningskrav. Castellum anger att man genomfört två rörelseförvärv under 2016 och information angående hur detta påverkar verkligt värde hos förvaltningsfastigheterna kan återfinnas i noten för dessa.

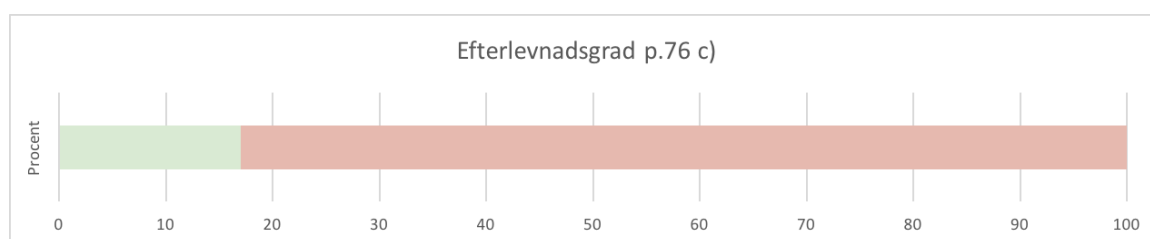
Upplysningskravet har dock bedömts ej relevant för en majoritet av fastighetsbolagen, eftersom dessa tydligt lämnar upplysning om att alla förvärv under året definierats som tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv innefattar fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte själva organisationen eller de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv (Vasakronan, 2016).

De företag som tilldelats 0 poäng lämnar ingen upplysning om att alla förvärv klassificerats som tillgångsförvärv, vilket får konsekvensen att användaren inte med säkerhet kan avgöra om rörelseförvärv ägt rum. Precis som vid bedömning av många andra upplysningskrav existerar här en subjektivitet, då det kan vara mer eller mindre underförstått huruvida rörelseförvärv ägt rum. Resonemangen vid bedömning har varit att om upplysning inte lämnas är detta tillräckligt för att 0 poäng skall tilldelas, eftersom en stor del av övriga företag faktiskt upplyser om att alla förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

c) Tillgångar som innehas för försäljning

Fastighetsbolag skall enligt regelverket lämna upplysning om tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning eller som ingår i en avyttringsgrupp klassificerad som att den innehas för försäljning i enlighet med IFRS 5, och andra avyttringar (IFRS, 2000). Detta upplysningskrav har varit relativt svårbedömt eftersom det är uppdelat i två delar. Företag är dels skyldiga att upplysa om tillgångar som innehas för försäljning, men även om andra tillgångar som avyttrats under året.

Samtliga av studerade fastighetsbolag lämnar upplysning kring förändringar i verkligt värde beroende på att avyttringar gjorts. Det är dock få som även lämnar upplysning kring förvaltningsfastigheter som innehas för försäljning. Eftersom upplysningar kring tillgångar för försäljning lämnas mer sällan har dessa bolag tilldelats 1 poäng, då de följer regelverket bättre än övriga. De företag som inte tillhandahåller någon upplysning kring tillgångar som innehas för försäljning har istället tilldelats 0 poäng, oavsett om upplysning lämnats kring andra avyttringar.

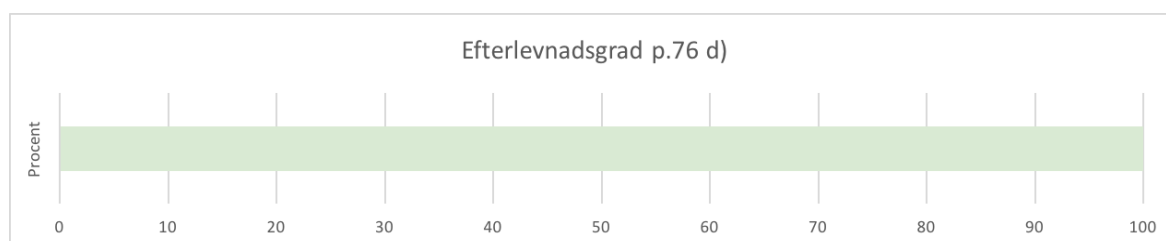


Figur 10: Efterlevnadsgrad p.76 c)

Endast 17 procent av fastighetsbolagen följer detta upplysningskrav i sin helhet genom att både upplysa om tillgångar som innehas för försäljning och andra avyttringar. Ett exempel på sådana bolag är Wallenstam och Akelius som båda anger att man äger fastigheter som klassificeras som att de innehas för försäljning, samt det belopp som detta påverkar värderingen av förvaltningsfastigheterna med. Bolag som Pandox, Sagax och Victoria Park har istället erhållit 1 poäng eftersom upplysning lämnas kring att inga tillgångar som innehas för försäljning existerar.

d) Nettoresultat från justeringar av verkligt värde

När värdering sker av fastighetsbolags förvaltningsfastigheter, antingen intern eller extern sådan, uppstår orealiserade värdeförändringar som sedan redovisas över resultaträkningen för perioden. Företag skall enligt IAS 40 lämna upplysning om nettoresultatet från dessa värdeförändringar i avstämningen mellan förvaltningsfastighetens redovisade värde vid periodens början och slut (IFRS, 2000).



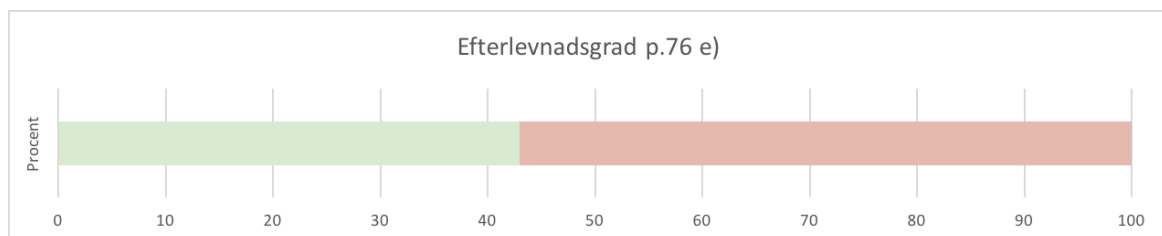
Figur 11: Efterlevnadsgrad p.76 d)

Detta upplysningskrav är lätt att tolka och efterlevs av samtliga fastighetsbolag. I samtliga fall kan informationen återfinnas i noten till förvaltningsfastigheterna. I likhet med upplysningskraven för värderingsmetod, grad av extern värdering, hyresintäkter och ökningar i verkligt värde verkar kravet vara grundläggande. Detta resulterar därmed i hög efterlevnad.

e) Nettot av valutakursdifferenser

Upplysning skall även lämnas kring nettot av valutakursdifferenser som uppkommit vid omräkning av finansiella rapporter till en annan rapporteringsvaluta, och vid omräkning av en utlandsverksamhet till det rapporterande företags rapporteringsvaluta. Många av fastighetsbolagen i urvalet är stora koncerner med dotterbolag som bedriver verksamhet i utlandet. När omräkning sker mellan rapporter i olika valutor existerar det således en valutarisk i form av omräkningsrisk (IFRS, 2000).

Upplysningskravet har inte ansetts vara relevant för de bolag som tydligt specificerar att man inte bedriver verksamhet utomlands, eller inte har någon valutarisk. Begreppet valutarisk innefattar både transaktionsrisk och omräkningsrisk. Om företaget anger att man inte är föremål för valutarisk innebär detta följaktligen att man inte heller är utsatt för omräkningsrisk.



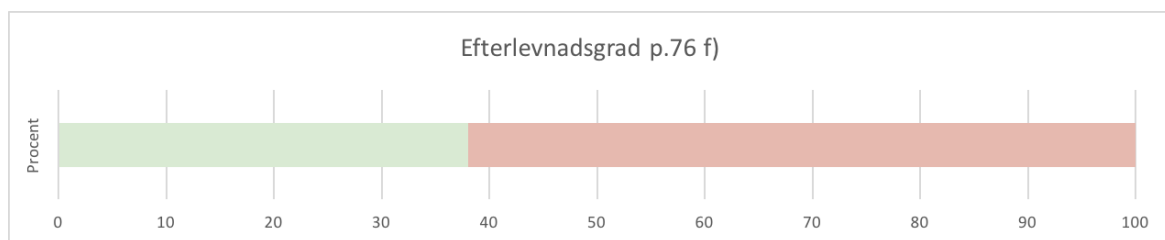
Figur 12: Efterlevnadsgrad p.76 e)

Efterlevnadsgraden uppgår till 43 procent för de bolag där upplysningskravet bedömts vara relevant. Resultatet visar att de bolag som äger utlandsverksamhet där förvaltningsfastigheter ingår, också tillhandahåller upplysning om det netto av valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av valuta. Dessa företag har tilldelats 1 poäng och skiljer sig gentemot de bolag som inte lämnar ovanstående upplysning eller upplysning kring avsaknad av valutarisk, vilka istället har tilldelats 0 poäng.

f) Omklassificeringar

När omklassificeringar skett till eller från förvaltningsfastigheter påverkas värdet av dessa tillgångar eftersom detta innebär ett byte av värderingsmetod. En fastighet som tidigare värderats enligt historiskt anskaffningsvärde antar då ett värde baserat på en uppskattad värdering enligt verkligt värde. Omklassificeringar påverkar och förklarar således en del av den förändring som skett under året, och ska enligt kravet upplysas om separat (IFRS, 2000).

Vid bedömning av efterlevnad kring detta upplysningskrav existerar en problematisk relation till tidigare krav angående gränsdragning mellan fastighetstyper. Detta eftersom företag som tidigare angett att man endast innehar förvaltningsfastigheter, rimligtvis inte anger att några omklassificeringar skett från förvaltningsfastigheter till andra fastighetstyper. Resultatet blir då att upplysningskravet bedöms som ej relevant både vad gäller gränsdragning och omklassificering av fastigheter. Följaktligen kan endast bolag som innehar andra fastighetstyper förväntas uppfylla kravet.



Figur 13: Efterlevnadsgrad p.76 f)

Av de bolag där potentiell gränsdragningsproblematik mellan fastighetstyper existerar, efterföljer 38 procent regelverket genom att ange belopp för omklassificeringar. I flera av fallen beror troligt avsaknaden av upplysning angående omklassificeringar på att företaget endast innehar förvaltningsfastigheter, men inte tidigare lämnat upplysning om att så är fallet. Detta resulterar således i en dubbelbestraffning av dessa företag, vilket kan uppfattas som problematisk från ett metodologiskt perspektiv. Sammanfattningsvis är de företag som med säkerhet äger flera typer av fastigheter också bra på att tillhandahålla upplysning kring omklassificeringar i noten till förvaltningsfastigheterna.

5.4 Sammanfattning av efterlevnad

Det kan konstateras att fastighetsbolagen generellt uppvisar betydande brister vad gäller upplysningskraven i IAS 40 p.75/76. Pandox, Wallenstam, Akelius, Hemfosa och Platzer är

dock bolag som efterlever regelverket relativt väl, med upplysningsindex på 70 procent och uppåt. Padox skiljer sig väsentligt från övriga bolag, eftersom efterlevnadsgraden i deras årsredovisning är hela 92 procent. Bolaget är samtidigt exponerade för ett stort antal upplysningskrav, vilket ökar mängden tillämpliga upplysningar.

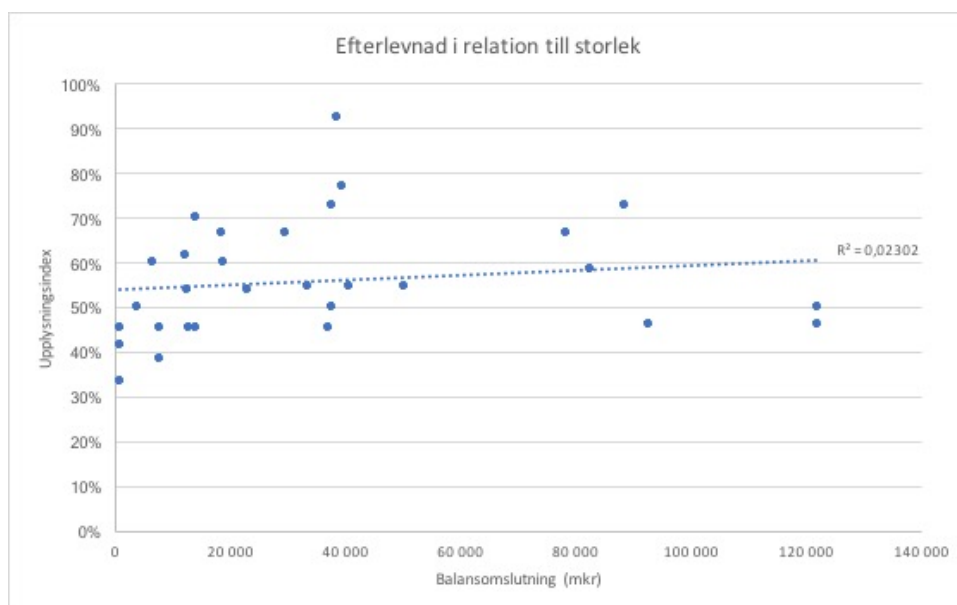
Fler fastighetsbolag återfinns bland dem med lägre upplysningsindex, där endast hälften eller färre upplysningar efterlevs. Balder, Lundbergföretagen, Oscar Properties och M2 Asset Management är exempel på bolag som trots en större mängd tillämpliga upplysningskrav, i låg grad efterlever regelverket.

Samtliga fastighetsbolag i studien uppfyller upplysningskraven beträffande värderingsprincip, i vilken grad extern värdering utförts samt nettot från justeringar av verkligt värde. Flertalet bolag upplyser också enligt regelverket kring hyresintäkter från förvaltningstillgångar samt öknings i verkligt värde beroende på investeringar och förvärv. En viss variation existerar när det kommer till brister, men vissa upplysningskrav är särskilt förknippade med låg efterlevnad. Lägst efterlevnad återfinns i p.75 g, eftersom endast Akademiska Hus väljer att upplysa om eventuella begränsningar i rätten att sälja förvaltningstillgångar. Öknings i verkligt värde på grund av rörelseförvärv är ett annat upplysningskrav där flera bolag brister, när information huruvida kravet är tillämpligt oftast inte framgår. Övriga upplysningskrav där låg efterlevnad återfinns är beträffande klassificering, fastighetskostnader, avtalsenliga förpliktelser samt tillgångar som innehas för försäljning.

5.5 Företagsegenskapers inverkan på efterlevnad

5.5.1 Storlek

Spridningsdiagrammet nedan (Figur 14) visar på en mycket svag positiv trend mellan företagsstorlek och efterlevnad. Förklaringsgraden uppgår endast till 2,3 procent, vilket betyder att variansen i efterlevnad inte kan förklaras av skillnader i storlek. Om bolag med balansomslutning över 40 mdkr exkluderas återfinns ett mycket starkare samband med en förklaringsgrad på 36 procent. Detta indikerar att efterlevnaden av IAS 40 ökar med företagsstorlek upp till en viss gräns. Teori av Buzby (1975) postulerar att stora företag lämnar bättre upplysningar genom att de äger mer resurser för att samla in och presentera finansiell information. En förklaring till resultatet skulle således kunna vara att denna effekt har minskad betydelse när bolag uppnår en viss storlek.



Figur 14: Efterlevnad i relation till storlek

Tabellen för efterlevnad i relation till företagsegenskaper (Tabell 2) visar däremot att samtliga fastighetsbolag med ett upplysningsindex över 70 procent är bolag av betydande storlek (balansomslutningar överstigande 35 mdkr). Detta överensstämmer med teori av Samaha och Khlif (2016) som menar att större bolag försöker minimera agentkostnader. En hög efterlevnad av IAS 40 hos större bolag torde därmed medföra att intressenter blir försedda med relevant information som minskar dessa. Det faktum att endast relativt stora bolag placerar sig högt i rangordningen kan också bero på att högre förväntningar existerar kring tillhandahållandet av upplysningar. Högre upplysningsindex hos större bolag kan därmed också förklaras av signalteori (Morris, 1987), som förutspår att detaljerade upplysningar ges för att bygga legitimitet.

Resultatet visar dock även på motsatsen, då en hel del stora bolag inte lämnar upplysningar i den grad som förväntas. De största bolagen i urvalet, Lundbergföretagen och Vasakronan, erhåller ett upplysningsindex på 46 respektive 50 procent, vilket är relativt lågt. Detta strider således mot teori som förutspår att dessa bolag borde tillhandahålla upplysningar bäst. En möjlig förklaring till Vasakronans låga index skulle kunna vara avsaknaden av börsnotering. Till skillnad mot noterade företag har Vasakronan troligtvis inte samma behov av externt kapital eftersom bolaget inte är noterat på en kapitalmarknad. Börsnoterade företag vill enligt kapitalbehovsteori lämna upplysningar för att attrahera externt kapital och uppfattas som transparenta (Owusu-Ansah, 2000; Ashbaugh & Pincus, 2001). Incitamenten för detta är

svagare för icke noterade bolag som inte är exponerade för samma förväntningar, vilket således kan förklara Vasakronans låga upplysningsindex.

Beträffande Lundbergföretagen, som både är stort och börsnoterat, kan däremot ovanstående resonemang ej föras. Istället kan en förklaring till den låga efterlevnadsgraden vara att de bedriver en mer diversifierad verksamhet. Lundbergföretagen är ett stort investeringsföretag med betydande innehav i Handelsbanken, Sandvik och Skanska, vilket medför en mindre andel förvaltningsfastigheter av totalt kapital (45%). Bolag med mer diversifierad verksamhet har dels fler regelverk kring upplysningar att följa, men tillämpar också skilda redovisningsval och principer (Sprouse, 1967). Lundbergföretagens låga andel förvaltningsfastigheter vittnar om en bredare verksamhetsorientering, där fokus på efterlevnad av IAS 40 potentiellt blir lidande.

Fastighetsbolaget Balder är stort, börsnoterat med en hög andel förvaltningsfastigheter men erhåller ett lågt upplysningsindex, i motsats till vad teorin förutspår. Utifrån vald teoretisk referensram kan inte Balders låga upplysningsindex förklaras, utan här existerar troligen andra faktorer som spelar in. Exempel på sådana faktorer som ligger utanför studiens avgränsningar och som i detta fall skulle kunna förklara ett lågt upplysningsindex är ägarstruktur, strategi och lönsamhet.

De minsta bolagen i urvalet (balansomslutning understigande 1 mdkr) återfinns samtliga i bottenkiktet vad gäller efterlevnad. Gemensamt för dessa bolag kan tänkas vara att de saknar de resurser som krävs för upprättandet av en detaljerad och informationsrik årsredovisning enligt gällande regelverk (Buzby, 1975). Årsredovisningarna hos dessa bolag kännetecknas av ett betydligt mindre omfång, avsaknad av grafik samt ett kort och koncist språkbruk. Samtliga finansiella rapporter från stora bolag inleds med detaljerade beskrivningar av verksamheten, tillsammans med bland annat strategi- och målinriktning. Hos de minsta bolagen utgjordes i stort sett hela årsredovisningen av hård finansiell data som inte alltid var tydligt beskriven eller vidare förklarad. Detta medförde att en rad upplysningskrav inte lämnades av dessa företag i den utsträckning som regelverket kräver, utan endast de mer grundläggande kraven efterföljdes. Bolagen har dock utifrån sin storlek mindre agentkostnader, vilket således minskar behovet av upplysningar för att såväl bygga målkongruens som att signalera legitimitet (Samaha & Khelif, 2016).

Sammanfattningsvis tycks svaga tecken på samband existera mellan företagsstorlek och upplysningsindex. De bästa bolagen är av betydande storlek och de allra sämsta är betydligt mindre än genomsnittligt fastighetsbolag i urvalet. Detta samband är dock långt ifrån genomgående och entydigt, då stora bolag återfinns på ett flertal nivåer i tabellen över upplysningsindex i relation till företagsegenskaper (Tabell 2). I några av de fall där mycket stora bolag inte uppnått hög grad av efterlevnad existerar dock andra tänkbara förklaringar i form av andra företagsegenskaper. Sambandet mellan storlek och efterlevnad är som starkast vid undersökning av bolag med begränsad balansomslutning (understigande 40 mdkr). En tänkbar anledning till detta är att det existerar andra faktorer som förklarar graden av efterlevnad, samt att det positiva sambandet försvinner när bolag uppnår viss storlek.

5.5.2 Börsnotering

När det kommer till börsnotering visar resultatet att egenskapen möjligtvis har viss betydelse, eftersom bolagen med bäst upplysningsindex är noterade. Enligt bakomliggande teori bör så vara fallet, då bolag som vill erhålla externt kapital också måste tillhandahålla upplysningar som tillgodoser investerares intressen (Samaha & Khlif, 2016). Det existerar dock en snedfördelning i urvalet eftersom fåtalet fastighetsbolag är onoterade, vilket ökar sannolikheten för att noterade företag återfinns bland de bästa. Onoterade fastighetsbolag tillämpar i regel inte IFRS, vilket får konsekvensen att urvalet ej kan justeras för att erhålla jämnare fördelning. Studien har dock inkluderat den börslista som företagen är noterade på för att undersöka huruvida olika börslistor påverkar graden av efterlevnad utöver informationen angående notering.

Ett mindre antal fastighetsbolag på Aktietorget har inkluderats eftersom deras värdepapper i formell mening kan anses som "onoterade", beroende på att de handlas på en marknadsplats kännetecknad av mindre reglering och myndighetsinsyn (Nyemmisioner.se, u.å.). De flesta bolagen i undersökningen är noterade på antingen Mid Cap eller Large Cap vilket inte visar sig påverka graden av efterlevnad, då de fem bästa bolagen befinner sig på tre olika börslistor. Något samband beträffande börslista och grad av efterlevnad tycks därmed inte existera.

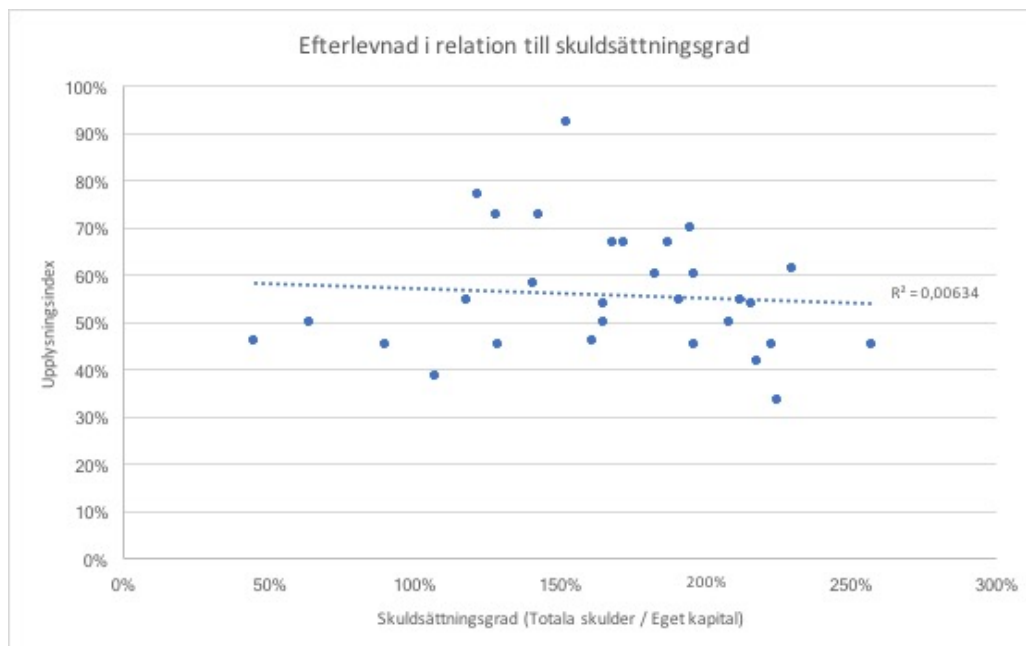
Det onoterade bolaget Akademiska Hus erhåller ett relativt högt upplysningsindex i jämförelse med noterade bolag i urvalet, vilket strider mot teori som postulerar att onoterade bolag lämnar sämre upplysningar (Samaha & Khlif, 2016). Det skall dock påpekas att Akademiska Hus är ett av de största bolagen i urvalet, något som skulle kunna förklara att de trots utebliven

notering fortfarande erhåller ett högt upplysningsindex. Detta resonemang skulle även kunna förklara varför Vasakronan inte erhåller lika lågt upplysningsindex som M2 Asset Management, som är litet och onoterat.

Bolagen på aktietorget erhåller genomgående ett lågt upplysningsindex. Mot bakgrund av att Aktietorget kan betraktas som en "onoterad" handelsplats (Nyemmissioner.se, u.å.) stödjer detta till viss del resultat från tidigare forskning som menar att börsnotering äger betydelse för hur väl bolag lämnar upplysningar (Singhvi & Desai 1971; Cooke, 1989; Hossain et al., 1994; Ahmed & Curtis, 1999). Bolagen från aktietorget är dock mycket mindre i jämförelse med övriga bolag, vilket gör det svårt att urskilja om börsnotering är relevant för upplysningsgrad, eller om det egentligen handlar om storlek. Av resultatet kan det konstateras att avsaknad av notering inte behöver innebära ett lägre upplysningsindex, utan det verkar istället vara företagsstorlek som spelar en mer avgörande roll.

5.5.3 Skuldsättningsgrad

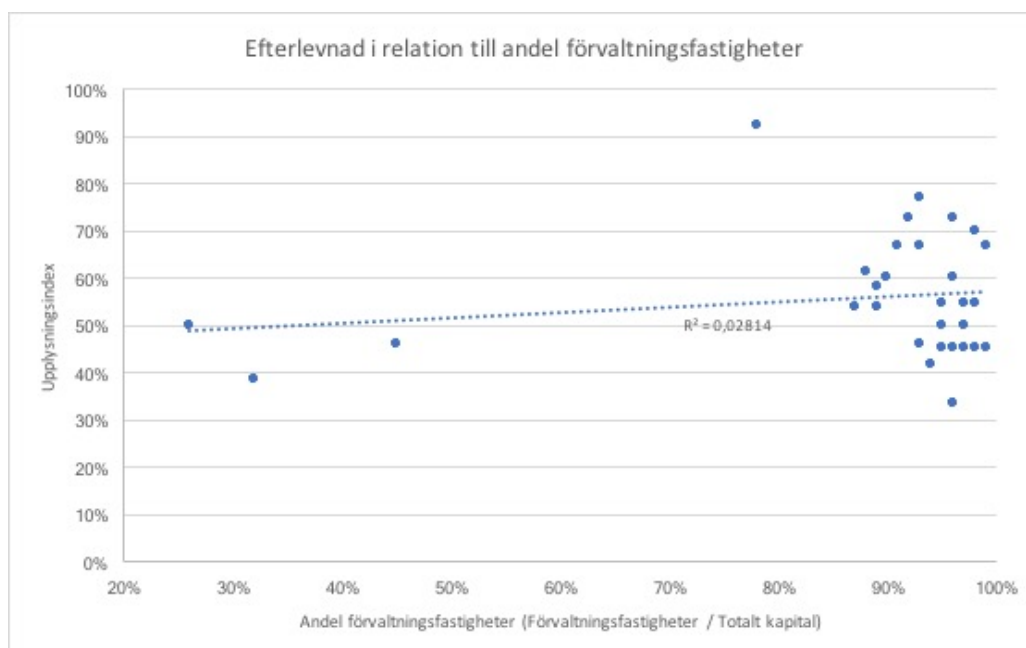
Beträffande skuldsättningsgrad kan inget samband urskiljas i relation till efterlevnad. Teorin förutspår att högt skuldsatta bolag lämnar bättre upplysningar beroende på incitament att inge förtroende hos kreditgivare (Samaha & Khelif, 2016). Det kan dock konstateras att bolag som erhållit högt upplysningsindex har en skuldsättning på över 100 procent. Samtidigt återfinns företag med väldigt hög skuldsättning (överstigande 200%) i tabellens botten. Detta resulterar i att nedanstående spridningsdiagram (Figur 15) över relationen mellan skuldsättningsgrad och efterlevnad snarare visar på ett svagt negativt samband i motsats till bakomliggande teori. Förklaringsgraden är även extremt låg (0,6%), vilket tyder på att efterlevnad av IAS 40 inte är relaterat till skuldsättningsgrad. Det skall dock påpekas att ett stort antal av tidigare studier inte heller återfunnit någon signifikant koppling mellan skuldsättningsgrad och upplysningar (Chow & Wong-Boren, 1987; Wallace et al., 1994; Hossain et al., 1995).



Figur 15: Efterlevnad i relation till skuldsättningsgrad

5.5.4 Andel förvaltningsfastigheter

Något starkt samband mellan andel förvaltningsfastigheter och efterlevnad kan inte återfinnas och denna företagsegenskap förklarar endast 2,8 procent av variansen i efterlevnad, enligt spridningsdiagrammet nedan (Figur 16). Om fastighetsbolaget Pandox exkluderas beroende på dess anomalitet ökar dock förklaringsgraden markant till 6,8 procent.



Figur 16: Efterlevnad i relation till andel förvaltningsfastigheter

Resultatet visar dock att samtliga företag med låg andel förvaltningsfastigheter (mindre än 50% av balansomslutning) erhåller ett lågt upplysningsindex. Studiens urval innehåller dock endast 3 stycken bolag med låg andel förvaltningsfastigheter, vilket kan vara en anledning till att starkare samband ej återfinns.

I likhet med Lundbergföretagen har Oscar Properties och M2 Asset Management diversifierade verksamheter i jämförelse med övriga bolag, vilket resulterar i en lägre andel förvaltningsfastigheter. I fallet Oscar Properties är en stor del av verksamheten inriktad på försäljning av fastigheter och M2 Asset Management kan snarare ses som ett investmentbolag som ändå innehar förvaltningsfastigheter. En anledning till att dessa företag erhåller lågt upplysningsindex kan som tidigare nämnt vara att fokus förflyttats från IAS 40 till en stor mängd andra regelverk när verksamheten är mer differentierad. En annan förklaring kan vara att dessa företag har mer utpräglad gränsdragningsproblematik mellan olika fastighetstyper, vilket gör att fler upplysningskrav från IAS 40 blir tillämpliga och risken för brister ökar således.

Oscar Properties erhåller dock trots sin ringa storlek ett bättre resultat än Lundbergföretagen som är 30 gånger större. Oscar Properties har också en mindre andel förvaltningsfastigheter, vilket borde innebära en lägre grad av efterlevnad. En möjlig förklaring skulle kunna vara att Lundbergföretagen har en väldigt låg skuldsättningsgrad på 45 procent, vilken ur teoretisk utgångspunkt kan innebära lägre incitament för tillhandahållande av upplysningar (Samaha & Khlif, 2016). Detta eftersom Lundbergföretagen har mindre andel kreditgivare som måste tillgodoses med ökad grad av upplysningar.

M2 Asset Management är enligt resultatet ett av de bolag som har lägst efterlevnad av IAS 40. En del av förklaringen kan vara den låga andelen förvaltningsfastigheter, som i kombination med en låg balansomslutning, avsaknad av börsnotering och relativt låg skuldsättningsgrad uppfyller samtliga teoretiska förutsättningar för minskad efterlevnad. Även om förklaringsgraden är låg är andelen förvaltningsfastigheter, tillsammans med företagsstorlek, det som troligtvis påverkar efterlevnad mest av de egenskaper som studerats.

6. Slutsatser

I detta kapitel presenteras studiens slutsatser och ett resonemang kring uppfyllandet av studiens syfte utifrån tidigare analys.

Studien har visat att spridning existerar mellan fastighetsbolag, vad gäller efterlevnad av upplysningskraven i IAS 40. Detta trots att urvalet till stor del kännetecknas av bolag med likartade företagsegenskaper. Brister existerar framför allt kring upplysningar angående klassificering, fastighetskostnader, eventuella begränsningar och förpliktelser, rörelseförvärv samt tillgångar som innehas för försäljning. Studien syftade till att öka förståelsen för huruvida svenska fastighetsbolag efterlever upplysningskrav i IAS 40. Syftet har därmed uppfyllts eftersom studien har kunnat identifiera områden där bolagen uppvisar relativt många brister. Studien visar även, utifrån ett metodologiskt perspektiv, att efterlevnadsgraden i stor mån påverkas av författarnas subjektiva bedömningar av upplysningskravens relevans och huruvida utebliven information skall anses som underförstådd. Metodologin äger således stor påverkan på vilka slutsatser som kan dras kring fastighetsbolagens efterlevnad.

I motsats till forskning av bland andra (Cerf, 1961; Singhvi & Desai, 1971; Stanga, 1974; Buzby, 1975; Cooke, 1989) finner studien inget tydligt samband mellan fastighetsbolagens storlek och efterlevnad. Svaga tecken på samband existerar dock när bolag som överstiger en viss balansomslutning exkluderas, vilket gör att potentiell påverkan inte helt bör uteslutas. Samband kan heller inte styrkas beträffande börsnoterings inverkan på efterlevnad, något som tidigare forskning kunnat påvisa (Singhvi & Desai, 1971; Buzby, 1975, Cooke, 1989, Ahmed & Curtis, 1999; m.fl.). Korrelation existerar dock sannolikt mellan storlek och börsnotering, vilket gör det svårt att åtskilja samband. Studiens avgränsning till bolag som tillämpar IFRS har påverkat urvalet eftersom dessa i regel är börsnoterade, vilket har försvårat för påvisande av samband. Studien finner i likhet med (Chow & Wong-Boren, 1987; Wallace et al., 1994) att samband inte existerar mellan efterlevnad och skuldsättningsgrad. Här existerar inte heller svagare tecken på samband, vilket innebär att skuldsättningsgrad enligt studien inte påverkar fastighetsbolagets tillhandahållande av upplysningar. Andel förvaltningsfastigheter av totalt kapital har inget tydligt samband med efterlevnad, men liksom för företagsstorlek existerar vissa tecken som indikerar på viss typ av inverkan från denna branschspecifika egenskap. Studien har därmed även uppfyllt syftet beträffande undersökning av samband mellan företagsegenskaper och efterlevnad.

7. Diskussion

I detta avsnitt förs resonemang kring metodens påverkan på erhållet resultat. Avsnittet diskuterar även förslag till framtida forskning och alternativ metodologi, samt teoretisk referensram.

En anledning till att studiens resultat skiljer sig från tidigare forskning inom området kan vara avgränsningen till ett specifikt regelverk för en specifik bransch, vilket har begränsat möjligheterna till ett urval där egenskaperna skiljer sig åt mellan fastighetsbolagen. Studien är även avgränsad till bolag som tillämpar IFRS, något som direkt skapar snedvridningar i urvalet eftersom regelverket närmast uteslutande tillämpas av stora börsnoterade bolag. Om studien istället studerat tillhandahållandet av upplysningar för svenska bolag oavsett bransch, hade förmodligen ett bättre urval kunnat göras. Detta är också en av anledningarna till att mer avancerade statistiska analysmetoder ej tillämpats på empirin, då bolagen liknar varandra och multikollinearitet sannolikt existerar mellan de förklarande variablerna. Förklaringsgraden för de individuella egenskaperna är även så låg att en regressionsanalys sannolikt inte påvisat något signifikant samband mellan dessa och bolagens efterlevnadsgrad.

Utifrån ett metodologiskt perspektiv kan studien kritiseras med anledning av den subjektivitet som existerar kring bedömning av vilka upplysningskrav som är relevanta för ett specifikt fastighetsbolag. Metoden innebär att väldigt små skillnader i upplysningar kan resultera i väldigt stora skillnader i upplysningsindex, då betygssättningen är dikotomisk. En stor andel av studerade bolag erhåller även ett dåligt upplysningsindex beroende på att upplysning inte lämnas kring ekonomiska fenomen som kan anses vara underförstådda. Ett exempel på detta är att vissa bolag väljer att upplysa kring avsaknaden av andra fastighetstyper än förvaltningsfastigheter, vilket gör att relevanta upplysningskrav minskar med högre upplysningsindex som konsekvens. Andra bolag låter detta vara osagt och erhåller sämre upplysningsindex, trots att ingenting i årsredovisningen indikerar att andra fastighetstyper innehas. Var denna gräns går mellan vad som är underförstått och inte blir upp till författarna att avgöra när bedömning av efterlevnad operationaliseras. IFRS är även ett principbaserat regelverk, vilket gör tolkning av upplysningskrav till en viktig faktor, då några mer detaljerade beskrivningar om vad som är tillräckligt och otillräckligt i termer av upplysningar ej existerar.

Ovanstående resonemang skapar frågetecken om framtida forskning kring fastighetsbolags efterlevnad bör tillämpa en dikotomisk metod. Den dikotomiska metoden lämpar sig väl för

statistisk analys, men nyans går förlorad eftersom ett val måste göras mellan rätt eller fel. När urvalet präglas av bolag med små skillnader, vad gäller företagsegenskaper, bidrar inte statistisk analys till djupare förståelse. Istället bör kanske fokus ligga på en mera kvalitativ ansats för att erhålla mer nyanserade slutsatser. Nyans går även förlorad vid tillämpande av ett ovägt index eftersom alla upplysningskrav sannolikt inte är likvärdiga för användarna av finansiell information. Exempelvis bör värdeförändringar i förvaltningsfastigheter äga större betydelse än upplysning kring fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter eller ej. Värdeförändringar har en direkt påverkan på företagets resultat och lönsamhet, vilket är av intresse för potentiella investerare. Separerande av olika kostnader ger inga större implikationer för bolagens finansiella situation och kan därmed anses vara mindre relevant information. Samtidigt innebär ett vägt index att mer subjektivitet introduceras, vilket gör det problematiskt att följa upp och replikera studien i framtiden.

Studiens teoretiska referensram utgörs endast av positiv redovisningsteori, som är normen vid forskning inom området. Denna teoribildning ger potentiella förklaringar till varför företag väljer att lämna upplysningar i olika utsträckning, men har i aktuellt fall inte givit någon djupare förståelse eller förklaring till erhållet resultat. Med anledning av detta borde studien möjligtvis inkluderat mer normativ teori angående beslutsanvändbarhet. Det empiriska materialet skulle därmed kunna analyseras med utgångspunkt i IASB:s föreställningsram, för att avgöra huruvida fastighetsbolagens finansiella rapporter utgör goda beslutsunderlag som bidrar till att användare blir mer upplysta. Alternativt givit förklaringar till varför uppenbara skillnader existerar beträffande fastighetsbolagens lämnande av upplysningar, trots att regelverket syftar till att uppnå harmonisering. Kopplat mot tidigare diskussion kring den ”svartvita” bedömningen av upplysningskraven, skulle därmed årsredovisningarna kunna analyseras annorlunda och utebliven information behöver nödvändigtvis inte betyda bristande upplysningar. Studiens resultat och slutsats skulle således potentiellt se annorlunda ut då en hög efterlevnad, enligt en dikotomisk metod, inte nödvändigtvis är lika med att årsredovisningen blir mer relevant, tillförlitlig, begriplig och jämförbar.

Studien har bidragit till ökad förståelse för fastighetsbolagens efterlevnad och visat på avsaknad av starka samband mellan denna och utvalda företagsegenskaper. Ett förslag på framtida forskning skulle kunna vara en kombination av denna studies empiri och sådan från andra europeiska länder för att se om skillnader existerar. Alternativt kan framtida studier, med utgångspunkt från denna kartläggning, genomföra en jämförelse över tid i syfte att undersöka

huruvida skillnader mellan fastighetsbolagens lämnande av upplysningar kvarstår. På så vis kan eventuella tecken på *mimetisk isomorfism* upptäckas, då fastighetsbolagens lämnande av upplysningar möjligtvis blir likartade i takt med att bolagen anpassar sig till varandra. Vidare skulle utökandet av antalet företagsegenskaper (oberoende variabler) med fördel kunna göras för att möjligtvis erhålla en högre förklaringsgrad av upplysningsindex (beroende variabeln). Förslagsvis bör dessa vara specifika för fastighetsbranschen, då studien inte kan påvisa samband mellan efterlevnad och mer generella egenskaper. Företagsstorlek och andel förvaltningsfastigheter kan vara lämpliga egenskaper att inkludera även för framtida forskning, då vissa tecken på ett svaga samband återfinns.

Referenslista

Otryckta källor

Ahmed, K. and Curtis, J. (1999). Associations Between Corporate Characteristics and Disclosure Levels in Annual Reports: A Meta-Analysis. *The British Accounting Review*, 31(1), pp.35-61. DOI: <https://doi.org/10.1006/bare.1998.0082>

Amiraslani, H., E. Latridis, G. and F. Pope, P. (2013). *Accounting for Asset Impairment: A Test for IFRS Compliance Across Europe*. [online] Cass Business School. Available at: http://www.cass.city.ac.uk/_data/assets/pdf_file/0019/168031/CeFARR_AIP_e-book_March_2013.pdf [Accessed 10 Dec. 2017].

Ashbaugh-Skaife, H. and Pincus, M. (2001). Domestic Accounting Standards, International Accounting Standards, and the Predictability of Earnings. *SSRN Electronic Journal*. DOI: <https://doi.org/10.1111/1475-679x.00020>

Barlev, B. and Haddad, J. (2007). Harmonization, Comparability, and Fair Value Accounting. *Journal of Accounting, Auditing & Finance*, 22(3), pp.493-509. DOI: <https://doi.org/10.1177/0148558x0702200307>

Buzby, S. (1975). Company Size, Listed Versus Unlisted Stocks, and the Extent of Financial Disclosure. *Journal of Accounting Research*, 13(1), p.16. DOI: <https://doi.org/10.2307/2490647>

Chow, C. and Wong-Boren, A. (1987). Voluntary Financial Disclosure by Mexican Corporations. *The Accounting Review*, 62(3), pp.533-541. Tillgänglig via: LUBsearch, Lunds universitet <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=11&sid=f1ab709c-ebbc-42f4-b516-1dd5718cb6a6%40sessionmgr4009> [Hämtad 20 December 2017]

Cooke, T. (1989). Disclosure in the Corporate Annual Reports of Swedish Companies. *Accounting and Business Research*, 19(74), pp.113-124. DOI: <https://doi.org/10.1080/00014788.1989.9728841>

Finansinspektionen (2006). *Företagens tillämpning av internationella redovisningsregler*. Tillgänglig via: http://www.fi.se/contentassets/ee7d9c916c6643bea4cae509a1649e59/rapport2006_2.pdf [Hämtad 27 November. 2017].

Firth, M. (1979). The Impact of Size, Stock Market Listing, and Auditors on Voluntary Disclosure in Corporate Annual Reports. *Accounting and Business Research*, 9(36), pp.273-280. DOI: <https://doi.org/10.1080/00014788.1979.9729168>

Glaum, M., Schmidt, P., Street, D. and Vogel, S. (2013). Compliance with IFRS 3- and IAS 36-required disclosures across 17 European countries: company- and country-level determinants. *Accounting and Business Research*, 43(3), pp.163-204. DOI: <https://doi.org/10.1080/00014788.2012.711131>

Hossain, M., Tan, L. and Adams, M. (1994). Voluntary Disclosure in an Emerging Capital Market: Some Empirical Evidence from Companies Listed on the Kuala Lumpur Stock Exchange. *The International Journal of Accounting*, 29(3), pp.334-351. Tillgänglig via:

http://www.massey.ac.nz/massey/fms/Colleges/College%20of%20Business/School%20of%20Accountancy/Documents/Discussion%20Papers/DPS_143.pdf?1D5AB72136FE15A89259BA78E3E96630 [Hämtad 9 December 2017]

Inchausti, B. (1997). The influence of company characteristics and accounting regulation on information disclosed by Spanish firms. *European Accounting Review*, 6(1), pp.45-68. DOI: <https://doi.org/10.1080/096381897336863>

Jensen, M. and Meckling, W. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), pp.305-360. DOI: [https://doi.org/10.1016/0304-405x\(76\)90026-x](https://doi.org/10.1016/0304-405x(76)90026-x)

McNally, G., Eng, L. and Hasseldine, C. (1982). Corporate Financial Reporting in New Zealand: An Analysis of User Preferences, Corporate Characteristics and Disclosure Practices for Discretionary Information. *Accounting and Business Research*, 13(49), pp.11-20. DOI: <https://doi.org/10.1080/00014788.1982.9729725>

Malone, D., Fries, C. and Jones, T. (1993). An Empirical Investigation of the Extent of Corporate Financial Disclosure in the Oil and Gas Industry. *Journal of Accounting, Auditing & Finance*, 8(3), pp.249-273. DOI: <https://doi.org/10.1177/0148558x9300800307>

Mısırlıoğlu, İ., Tucker, J. and Yükseltürk, O. (2013). Does Mandatory Adoption of IFRS Guarantee Compliance?. *The International Journal of Accounting*, 48(3), pp.327-363. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.intacc.2013.07.002>

Moore, M. and Buzby, S. (1972). The Quality of Corporate Financial Disclosure: A Comment. *The Accounting Review*, July, pp.581-584. Tillgänglig via: <http://www.jstor.org/stable/244971> [Hämtad 12 December 2017]

Morris, R. (1987). Signalling, Agency Theory and Accounting Policy Choice. *Accounting and Business Research*, 18(69), pp.47-56. DOI: <https://doi.org/10.1080/00014788.1987.9729347>

Nyemissioner.se. (u.å.). [online] Tillgänglig via: <http://www.nyemissioner.se/lista/onoterat/20> [Hämtad 18 december 2017].

Owusu-Ansah, S. (2000). Non-compliance with annual reports disclosure requirements in Zimbabwe. *Research in Accounting in Emerging Economies*, (4), pp.289-305. DOI: <https://doi.org/10.2139/ssrn.215929>

Samaha, K. and Khelif, H. (2016). Compliance with IAS/IFRS and its Determinants: A Meta-Analysis. *Journal of Accounting – Business & Management*, 23(1), pp.41-63. Tillgänglig via: LUBsearch, Lunds universitet <http://eds.a.ebscohost.com/ludwig.lub.lu.se/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=5&sid=f1ab709c-ebbc-42f4-b516-1dd5718cb6a6@sessionmgr4009> [Hämtad 15 December 2017]

Singhvi, S. and Desai, H. (1971). An Empirical Analysis of the Quality of the Corporate Financial Disclosure. *The Accounting Review*, 46(1), pp.120-138. Tillgänglig via: <http://www.jstor.org/stable/243894> [Hämtad 14 December 2017]

Sprouse, R. (1967). Discussion of The Return to Straight-Line Depreciation: An Analysis of a Change in Accounting Method. *Journal of Accounting Research*, 5, p.184. DOI: <https://doi.org/10.2307/2489920>

Stanga, K. (1976). Disclosure in Published Annual Reports. *Financial Management*, 5(4), p.42. DOI: <https://doi.org/10.2307/3665456>

Wallace, R., Naser, K. and Mora, A. (1994). The Relationship Between the Comprehensiveness of Corporate Annual Reports and Firm Characteristics in Spain. *Accounting and Business Research*, 25(97), pp.41-53. Tillgänglig via: LUBsearch, Lunds universitet <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=9&sid=f1ab709c-ebbc-42f4-b516-1dd5718cb6a6%40sessionmgr4009> [Hämtad 3 December 2017]

Tryckta källor

Bryman, A. and Bell, E. (2011). *Business research methods*. Oxford: Oxford Univ. Press.

Cerf, A. (1961). *Corporate reporting and investment decisions*. Berkeley, CA: Public Accounting Research Program.

Deegan, C. and Unerman, J. (2011). *Financial accounting theory*. Maidenhead, Berkshire: McGraw Hill Education.

Marton, J. (2013). *IFRS - i teori och praktik*. Stockholm: Sanoma utbildning.

Nilsson, S. (2014). *Redovisningens normer och normbildare*. Lund: Studentlitteratur.

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

Watts, R. and Zimmerman, J. (1986). *Positive accounting theory*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.

Regelverk

International Financial Reporting Standards (IFRS) Organisation (2000). IAS 40 Investment Property, Available Online: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/bnstandards/en/IAS40.pdf> [Accessed 7 November 2017]

International Financial Reporting Standards (IFRS) Organisation (2010). The Conceptual Framework for Financial Reporting, Available Online: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/bnstandards/en/framework.pdf> [Accessed 7 November 2017]

International Financial Reporting Standards (IFRS) Organisation (2011). IFRS 13 Fair Value Measurement, Available Online: <http://eifrs.ifrs.org/eifrs/bnstandards/en/IFRS13.pdf> [Accessed 7 November 2017]

Årsredovisningar

Akademiska Hus (2016). *Årsredovisning 2016 med Hållbarhetsredovisning*. https://www.akademiskahus.se/globalassets/dokument/ekonomi/ekonomiska-rapporter/arsredovisning_2016_sve.pdf

- Akelius (2016). *Årsredovisning 2016*.
<http://mb.cision.com/Main/3302/2217113/644119.pdf>
- Atrium Ljungberg (2016). *Årsredovisning 2016*.
<http://mb.cision.com/Main/1145/2223179/647810.pdf>
- Balder (2016). *Balders årsredovisning 2016*.
<http://mb.cision.com/Main/528/2234260/654341.pdf>
- Bosjö (2016). *Årsredovisning och Koncernredovisning*.
http://www.bequoted.com/bolag/bosjo-fastigheter/download/?file=arsredovisning-2016-2017-60552/Bosjo_Fastigheter_Arsredovisning_2016-17.pdf
- Castellum (2016). *Årsredovisning 2016*.
<https://vp244.alertir.com/afw/files/press/castellum/201702032440-1.pdf>
- Catena (2016). *Catena 2016 Årsredovisning*.
<http://catenafastigheter.se/media/1850/ar2016.pdf>
- Corem (2016). *Årsredovisning 2016*.
<http://www.corem.se/afw/files/press/corem/201703300275-1.pdf>
- D. Carnegie (2016). *Årsredovisning 2016*.
<http://www.dcarnegiegrou.se/sv/wp-content/uploads/sites/3/2017/04/d-carnegie-arsredovisning-2016-a2.pdf>
- Diös (2016). *Diös Fastigheter Årsredovisning 2016*.
<http://www.dios.se/globalassets/pdf/files/arsredovisning-2016.pdf>
- Fabege (2016). *Årsredovisning 2016*.
<https://fabege.se/Documents/ReportsAndPresentations/2016/AR/Arsredovisning-2016-v3.pdf>
- Fast Partner (2016). *Fast Partner Årsredovisning 2016*.
<http://mb.cision.com/Main/878/2228434/650727.pdf>
- Heba (2016). *Årsredovisning 2016*.
<http://mb.cision.com/Main/1260/2233915/654474.pdf>
- Hemfosa (2016). *Årsredovisning 2016*.
<http://mb.cision.com/Main/7964/2241670/659124.pdf>
- Hufvudstaden (2016). *2016 Hufvudstaden*.
<https://www.hufvudstaden.se/contentassets/ef47c6a4f1fe4b64a67e9ea492ccb890/hufvudstaden-arsredovisning-2016>
- Klövern (2016). *Klövern Årsredovisning 16*.
<https://www.klovern.se/pdfhandler?docId=34317>
- Kungsleden (2016). *Års- och Hållbarhetsredovisning 2016*.

<http://www.kungsleden.se/contentassets/5557f1932e4b41aa9ba7a96d4e9ee0dd/kungsleden-2016-arsredovisning-hallbarhetsredovisning.pdf>

Lundbergföretagen (2016). *Lundbergs 2016*.

https://www.lundbergforetagen.se/archive/files/21037/A%cc%8arsredovisning_2016.pdf.aspx

NP3 (2016). *Årsredovisning 2016*.

<http://hugin.info/163909/R/2095119/792349.pdf>

M2 Asset Management (2016). *Årsredovisning och Koncernredovisning*.

<https://m2assetmanagement.se/onewebmedia/%C3%85R%202016%20M2%20Asset%20Management%20AB.pdf>

Mälaråsen (2016). *Årsredovisning och Koncernredovisning*.

http://www.bequoted.com/bolag/malarasen/download/?file=arsredovisning-2016-54668/Malarasen_Arsredovisning_2016.pdf

Oscar Properties (2016). *Årsredovisning Oscar Properties Holding AB (Publ) 2016*.

<http://mb.cision.com/Main/7077/2233742/654065.pdf>

Pandox (2016). *Pandox Årsredovisning 2016*.

http://www.pandox.se/globalassets/releases/2017/pan_ar16_swe_swe-index.pdf

Platzer (2016). *Årsredovisning 2016*.

<http://investors.platzer.se/afw/files/press/platzer/201703301029-1.pdf>

Sagax (2016). *Årsredovisning 2016*.

http://www.sagax.se/Global/Sverige/Om_AB_Sagax/Finansiell_information/Finansiella_rapporter/Arsredovisningar/SAGAX%20AR%202016%20PUBL%20WEB_small.pdf

Sydsvenska Hem (2016). *Årsredovisning och Koncernredovisning*.

http://www.bequoted.com/bolag/sydsvenska-hem/download/?file=arsredovisning-2017-60443/Sydsvenska_Hem_Arsredovisning_2017.pdf

Vasakronan (2016). *Årsredovisning 2016*.

https://vasakronan.se/wp-content/uploads/Vasakronan_arsredovisning_2016.pdf

Victoria Park (2016). *Årsredovisning 2016*.

<http://mb.cision.com/Main/11505/2224612/648628.pdf>

Wallenstam (2016). *Årsredovisning 2016*.

<http://vp197.alertir.com/files/press/wallenstam/201703300123-1.pdf>

Wihlborgs (2016). *Wihlborgs Årsredovisning 2016*.

<https://www.wihlborgs.se/globalassets/investor-relations/pressmeddelanden/2017/20170404-wihlborgs-arsredovisning-for-2016-4b10f097-458a-43f7-9e78-c6dd2a7c824f.pdf>

Appendix

Operationalisering av upplysningskrav

p.75

a) Huruvida det använder verkligt värde eller anskaffningsvärde.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning kring om verkligt värde eller anskaffningsvärde används.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar ej ovanstående upplysning.

c) När klassificering är svår, kriterierna för att skilja mellan förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter och fastigheter som är avsedda att säljas i den löpande verksamheten.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning angående kriterier för gränsdragning, när klassificering är svår.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar inte ovanstående upplysning.
- **Ej relevant** - Bolaget anger att hela fastighetsbeståndet utgörs av förvaltningsfastigheter.

e) Till vilken grad värderingarna enligt verklig värde på förvaltningsfastigheterna är baserade på externa oberoende värderare. Om ingen extern värdering har gjorts, skall upplysning lämnas angående detta.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning kring grad av extern värdering, eller specificerar att sådan ej genomförts.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar inte ovanstående upplysning.

f) Belopp i resultaträkningen avseende:

(i) Hyresintäkter från förvaltningstillgångar.

- **1 poäng** - Bolaget anger hyresintäkter i resultaträkningen.
- **0 poäng** - Bolaget anger inte hyresintäkter i resultaträkningen.

(ii) Direkta kostnader (inklusive kostnader för reparationer och underhåll) för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden, och

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning om direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar ej upplysning om ovanstående.

(iii) Direkta kostnader (inklusive kostnader för reparationer och underhåll) för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning om direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar ej upplysning om ovanstående.
- **Ej relevant** - Bolaget lämnar upplysning om att samtliga förvaltningsfastigheter genererat hyresintäkter.

g) Förekomst och belopp avseende begränsning i rätten att sälja en förvaltningsfastighet eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning kring begränsningar, eller anger att sådana ej existerar.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar inte någon av ovanstående upplysningar.

h) Avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller utveckla förvaltningsfastigheter eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning kring avtalsenliga förpliktelser, eller anger att sådana ej existerar.
 - **0 poäng** - Bolaget lämnar inte någon av ovanstående upplysningar.
-

p.76

a) Ökningar, med separata upplysningar om sådana ökningar som är en följd av förvärv och sådana som är en följd av att tillkommande utgifter har lagts till i en tillgångs redovisade värde.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning om ökningar, separerat mellan förvärv och investeringar.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar inte upplysning enligt ovanstående.

b) Ökningar som uppkommit vid rörelseförvärv.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning kring ökningar beroende på rörelseförvärv separat.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar inte ovanstående upplysning.
- **Ej relevant** - Bolaget anger att alla förvärv under året klassificerats som tillgångsförvärv.

c) Tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning eller som ingår i en avyttringsgrupp klassificerad som att den innehas för försäljning i enlighet med IFRS 5, och andra avyttringar.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning om tillgångar för försäljning och andra avyttringar separat, eller att inga tillgångar för försäljning innehas.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar ej upplysningar enligt ovanstående.

d) Nettoresultat från justeringar av verkligt värde.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar separat upplysning om nettoresultat från justering av verkligt värde.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar inte ovanstående upplysning.

e) Nettot av valutakursdifferenser som uppkommit vid omräkning av finansiella rapporter till en annan rapporteringsvaluta, och vid omräkning av en utlandsverksamhet till det rapporterade företags rapporteringsvaluta.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning om nettot av valutakursdifferenser beroende på omräkning.
- **0 poäng** - Bolaget lämnar inte ovanstående upplysning.
- **Ej relevant** - Bolaget anger att man inte har valutarisk, eller omräkningsrisk, alt. ingen utlandsverksamhet.

f) Omklassificeringar till och från lagertillgång och rörelsefastighet.

- **1 poäng** - Bolaget lämnar upplysning kring omklassificeringar.
 - **0 poäng** - Bolaget lämnar ej ovanstående upplysning.
 - **Ej relevant** - Bolaget har angett att samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.
-

Bedömningsunderlag

Akademiska Hus

Företagsbeskrivning

Akademiska Hus är ett statligt företag med uppdrag från Riksdagen att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor. Värdet på företagets fastigheter uppgår till 73 mdkr, vilket motsvarar 88,6 procent av balansomslutningen. Enligt årsredovisningen har de även en marknadsandel på ca. 60 procent inom sitt segment.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

I sin årsredovisning under redovisningsprinciper anger bolaget att värdering av förvaltningsfastigheter sker enligt verkligt värde, men inte huruvida hela fastighetsbeståndet är förvaltningsfastigheter. För att säkerställa den interna värderingen värderas varje år ett urval av fastigheterna av externa värderingsföretag, och under 2016 har detta utförts av Cushman & Wakefield. Hyresintäkterna specificerades i resultaträkningen till 5 482 mkr. Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter, vilket gör att de direkta kostnader som anges är för de förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter. Akademiska Hus anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Det har dock skett omklassificeringar från förvaltningsfastigheter till exploateringsfastigheter, vilket innebär att värderingsmetod byter från verkligt värde till anskaffningsvärde. Akademiska Hus anger som enda bolag i studien att det inte föreligger några begränsningar vad gäller rätten att sälja förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna. Bolaget nämner inget angående avtalsenliga förpliktelser. Det anges inte någon information om rörelseförvärv har skett eller om det existerar tillgångar klassificerade som att de innehåser för att säljas. Upplýsningskravet enligt punkt 76 a står specificerat i not 16, och noten innehåller även nettoresultatet från justeringar av verkligt värde. Bolaget anger ej omklassificering vad gäller koncernens fastigheter. Akademiska Hus specificerar att underliggande fastighetsverksamhet bedrivs inom Sverige och i svenska kronor, samt att all valutarisk elimineras med finansiella derivat, varför upplýsningskrav ej blir relevant.

Akelius

Företagsbeskrivning

Akelius Residential Property AB är ett aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget fokuserar på bostadsfastigheter i storstäder med stark tillväxt och erbjuder boende i flera olika länder med 80 procent av sina bostäder i miljonstäder. Sedan 2014 har man kunnat köpa preferensaktier i bolaget på First North. Företaget har 88 mdkr i verkligt värde fastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

I redovisningsprinciper anger bolaget att man värderar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Akelius anger att fastighetsbeståndet endast utgörs av förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter som innehåser för försäljning. Akelius värderar kvartalsvis samtliga förvaltningsfastigheter med hjälp av en internt framtagen värderingsmodell, som kompletteras med externvärdering av CBRE och Allops. Hyresintäkter specificeras i resultaträkningen till 4 473 mkr. Samtliga hyreskontrakt för lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing och genererar hyresintäkter. Akelius anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. De anger inte i sin årsredovisning om några begränsningar eller avtalsenliga förpliktelser. Ökningar i verkligt värde på grund av förvärv och investeringar specificeras i not 5, men

nämner inget om något rörelseförvärv inträffat. Akelius anger att man har förvaltningsfastigheter som klassificeras som att de innehas för försäljning på 3 105 mkr, och nettoresultatet från justeringar av verkligt värde samt valutakursdifferenser återfinns i not 5. Bolaget innehar ej rörelsefastigheter, eller lagertillgångar, varför upplysning ej relevant.

Atrium Ljungberg

Företagsbeskrivning

Atrium Ljungberg bildades 2006 då Ljungberggruppen och Atrium Fastigheter slogs ihop. Atrium äger enligt 2016 års årsredovisning 50 fastigheter, där alla klassas som förvaltningsfastigheter, till ett värde av 36 mdkr. Atrium Lundberg är en av Sveriges största ägare av handelsfastigheter, och hyresintäkterna från denna typen av fastigheter utgör uppemot hälften av företagets totala hyresvärde. Företagets fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Atrium Ljungberg anger tydligt i "T1 Förvaltningsfastigheter" att förvaltningsfastigheter redovisas löpande till verkligt värde och att samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal av oberoende externa värderingskonsulter används, detta året från Forum Fastighetsekonomi och från Savills. Hyresintäkterna specificeras i resultaträkningen och uppgår till 2 150 mkr. Eftersom samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, är hyresintäkterna förknippade med dessa. Bolaget anger de direkta kostnaderna som härrör från förvaltningsfastigheterna i noten "IK1 Segmentsrapportering". Atrium Ljungberg anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. De anger inte i sin årsredovisning varken några begränsningar i rätten att sälja en förvaltningsfastighet eller disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring eller avtalsenliga förpliktelser. Finns upplysningar kring ökning av verkligt värde i not "T1 Förvaltningsfastigheter" där man separerat mellan de ökning som beror på förvärv och de som beror på investeringar i befintligt bestånd. Atrium Ljungberg lämnar inte upplysning om de ökning som härrör från rörelseförvärv, och nämner inget angående tillgångar som innehas för försäljning. Information kring nettoresultat av verkligt värde finns i "T1 Förvaltningsfastigheter". Atrium Ljungberg lämnar ingen upplysning angående valutakursdifferenser eller omklassificeringar

Balder

Företagsbeskrivning

Balder är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar bostäder, kommersiella fastigheter och hotell i Sverige, Danmark, Norge och Finland. Balder är noterade på Stockholmsbörsens Large Cap lista och hade för 2016 ett driftöverskott på 3 679 mkr. De har en balansomslutning på 93 mdkr, varav 93 procent utgörs av förvaltningsfastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Balder uppger i sin förvaltningsberättelse att de värderar sina fastigheter till verkligt värde, samt i "Not 1" och "Not 13". Till skillnad från många andra bolag nämner de ingenstans att samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, vilket troligtvis ändå är fallet. Inte heller nämns om de har några fastigheter avsedda för försäljning. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har Balder låtit externa värderare värdera cirka 40 procent av fastighetsbeståndet 2016, och har genomförts av Newsec och JLL. Hyresintäkter framgår i sin helhet till 5 373 mkr i resultaträkningen samt uppdelat per affärsområde under "Not 3 Segmentsrapportering". Koncernens kostnader återfinns också i "Not 3

Segmentsrapportering”, Balder gör ingen uppdelning i sina upplysningar mellan förvaltningsfastigheter som genererar/ej genererar hyresintäkter.

Balder anger inte någonstans angående förändring i verkligt värde som beror på att tillgångar bytt värderingsmetod. Det framgår ingenstans huruvida det finns en begränsning i rätten att sälja eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring. Inga förpliktelser eller åtaganden rörande förvaltningsfastigheter går att finna, endast investeringsplaner. Balder informerar om ökningarna som beror på förvärv och investeringar separat. Balder uppger i “Not 30” att samtliga förvärv under året klassificerats som tillgångsförvärv. Bolaget anger ej om det existerar tillgångar som innehas för försäljning eller i avyttringsgrupp. Balder anger nettoresultat från justeringar av verkligt värde i “Not 13”. Bolaget anger nettot av valutaförändringar i “Not 13, och anger att de är föremål för valutarisk i “Not 21”. Balder anger under rubriken “Förvaltningsfastigheter” i “Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper” att samtliga fastigheter, även de under upp/ombyggnad, redovisas till verkligt värde.

Bosjö

Företagsbeskrivning

Bosjö Fastigheter AB har endast en fastighet som ligger utanför Borås. I fastigheten, som är fullt uthyrd, finns Ellos Group ABs huvudkontor samt nordiska centrallager. Bolaget bildades för två år sedan, har noll anställda och alla dess intäkter kommer från Bosjö Vindtyget 1 AB.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Enligt Bosjöns redovisningsprinciper värderas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Bosjö äger bara en fastighet som klassificeras som förvaltningsfastighet. Fastigheten värderas till verkligt värde som baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas årligen. Hyresintäkter specificeras i resultaträkningen och ingen uppdelning görs beträffande fastigheter som genererar/ej genererar hyresintäkter. Bosjö anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Bosjö nämner i sin årsredovisning inget om några begränsningar eller avtalsenliga förpliktelser. Ökningarna av verkligt värde hos Bosjöns förvaltningsfastigheter förklaras av förvärv och investeringar, men nämner inget om några rörelseförvärv. Inga upplysningar återfinns huruvida de har tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning. Bosjö informerar om de orealiserade värdetförändringar, men lämnar ingen upplysning angående omräkningsdifferenser. De innehar inga rörelsefastigheter eller lagertillgångar.

Castellum

Företagsbeskrivning

Castellum är en av Sveriges största noterade fastighetsbolag, som även är en av landets största fastighetsutvecklare. Bolaget äger 665 stycken kommersiella fastigheter inriktade på näringsliv och samhällsservice i Sverige och Köpenhamn, enligt deras årsredovisning för 2016. Fastighetsbeståndet, värderat till 71 mdkr, utvecklas genom investeringar i ny-, till- och ombyggnation samt förvärv. Under 2016 hade bolaget ett driftöverskott på över 3 000 mkr och en balansomslutning på 78 mdkr.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Castellum inleder sitt kapitel om värdering fastigheter i årsredovisningens första del med att klargöra att de värderar sina fastigheter till verkligt värde, vilket de senare också anger under “Not 12 Förvaltningsfastigheter”. Bolaget uppger i “Not 1 Redovisningsprinciper” att “Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter”. Castellum anger att fastighetsbeståndet till 57 procent har värderats

externt av Forum Fastighetsekonomi AB i Sverige samt CBRE och Cushman & Wakefield i Danmark. Faktorer som högsta värde, fastighetskategori och ort styr urvalet för att spegla fastighetsbeståndet. Hyresintäkterna specificeras i resultaträkningen och uppgår till 4 533 mkr, med utförligare beskrivning och uppdelning under "Not 3 Hyresintäkter". I "Not 4 Fastighetskostnader" återges endast en kort sammanfattning av kostnaderna, och en beskrivning vad som är skatt, tomträttsavgäld samt drift- respektive underhållskostnader. D.v.s. ingen uppdelning av de fastigheter som genererat intäkter och de som inte har det. Castellum anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Castellum uppger ingenstans i sin årsredovisning om några begränsningar i rätten att sälja eller disponera hyresintäkter. Bolaget redovisar "Väsentliga åtaganden" under "Not 12". Det handlar om ett förvärv och ett färdigställande av påbörjat projekt. Castellum redovisar värdeförändringar uppdelade på förvärv och ny-, till- och ombyggnation. Castellum har genomfört två stycken rörelseförvärv under året, de anger också hur mycket av värdeökningen som är relaterat till rörelseförvärv. De nämner ingenting om tillgångar som innehas för försäljning. Valutakursomräkning redovisas under "Not 12 Förvaltningsfastigheter". Castellum anger endast kategoriförskjutningar under "Not 12 Förvaltningsfastigheter", men dessa handlar om olika kategorier av förvaltningsfastigheter.

Catena

Företagsbeskrivning

Catena är ett fastighetsbolag som erbjuder och utvecklar logistikfastigheter som kan försörja växande storstadsregioner med varor. Som ledande inom logistikfastigheter erbjuder Catena bland annat terminaler, lagerlokaler och e-handelslokaler. Catena är börsnoterade sedan 2006 och finns på Stockholmsbörsens Mid Cap lista i sektorn Real Estate. För 2016 hade Catena ett driftöverskott på 578 mkr och en balansomslutning på 12 mdkr, varav 87 procent utgörs av förvaltningsfastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

I avsnittet "Fastighetsvärdering" anger Catena att man redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Catena lämnar inte detaljerade uppgifter angående hur fastigheter klassificeras, eller inte ifall samtliga fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter. Catena anger att 96 procent av fastighetsbeståndet värderats externt av Newsec och Cushman & Wakefield för 2016. Hyresintäkterna specificeras i resultaträkningen och uppgår till 787 mkr, referens till "Not 4 Hyresintäkter". De direkta kostnaderna associerade med förvaltningsfastigheterna specificeras enligt regelverket i "Not 5 Fastighetskostnader". I "Not 12 Förvaltningsfastigheter" specificeras vidare att alla förvaltningsfastigheter genererat hyresintäkter. Catena anger inte någonstans om någon förändring i verkligt värde beroende på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Catena anger inte i sin årsredovisning några begränsningar i rätten att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter, inte heller några avtalsenliga förpliktelser. Bolaget redovisar öknings uppdelat på förvärv och ny-, till- och ombyggnationer vad gäller befintliga förvaltningsfastigheter. Catena informerar ej om öknings som uppkommit vid rörelseförvärv, men anger i årsredovisningen att ett successivt rörelseförvärv av bolaget Tribona har fortsatt under 2016. Catena anger inga tillgångar som innehas för försäljning. Information kring nettoresultat från justeringar av verkligt värde finns i "Not 12 Förvaltningsfastigheter", samt valutakursdifferenser i "Not 12". Catena nämner ingenting om några omklassificeringar.

Corem

Företagsbeskrivning

Corem är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter i mellersta och södra Sverige, samt Danmark. Bolaget har fastigheter i 5 operativa regioner, med betydande innehav i Stockholm, Göteborg, Malmö och Jönköping. Bolaget är för närvarande noterat på Stockholmsbörsens Mid Cap lista och hade för 2016 ett driftnetto på 574 mkr. Balansomslutningen för 2016 var 12 mdkr, där förvaltningsfastigheter utgör 88 procent.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Corem anger i sina "Redovisningsprinciper" att förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. De anger inte kriterier för hur fastigheter klassificeras, eller att samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Corem anger i avsnittet om "Marknadsvärdering" att 87 procent av fastighetsbeståndet värderats externt av Savills Sweden AB. Hyresintäkterna från förvaltningstillgångar uppgår till 723 mkr och specificeras i resultaträkningen. Corem specificerar de direkta kostnaderna associerade med förvaltningsfastigheterna i "Not 6" och de kostnader som avser de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter. Corem anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Bolaget anger ingenstans i sin årsredovisning om några begränsningar i rätten att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter. Corem lämnar ingen upplysning angående avtalsenliga förpliktelser. Ökningar i verkligt värde redovisas separat under "Not 11", med upplysningar om de är till följd av förvärv eller ny-, till- och ombyggnationer. De anger i sina "Redovisningsprinciper" att samtliga förvärv under året varit tillgångsförvärv. Bolaget anger inga tillgångar som innehas för försäljning, vilket kan bero på att några sådana ej existerar. Nettoresultat från justeringar av verkligt värde framgår i "Not 11". Corem har fastigheter i Danmark och redovisar valutakursdifferenser i "Not 11". Ingen information finns angående omklassificeringar till och från lagertillgång och rörelsefastighet.

D. Carnegie

Företagsbeskrivning

D. Carnegie är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter med fokus på Stockholm. Fokus ligger även på att upprusta beståndet för positiva kassaflöden och utveckling av bostadsrätter inom befintligt bestånd. Bolaget är noterat på Stockholmsbörsens Mid Cap lista och hade 2016 ett driftnetto på 630 mkr. Balansomslutningen uppgår till 19 mdkr, varav 90 procent utgörs av förvaltningsfastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

D. Carnegie anger i avsnittet om "Redovisningsprinciper" att förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde, och de äger endast fastigheter som klassificeras som förvaltningsfastigheter. Bolaget anger i "Not 10" att hela fastighetsbeståndet 2016 värderats externt och att dessa värderingar gjorts av Savills. Hyresintäkter anges i resultaträkningen och uppgår till 1 284 mkr, referens finns till "Not 2" och "Not 4". De gör ingen uppdelning i sina upplysningar mellan förvaltningsfastigheter som genererar/ej genererar hyresintäkter. Ingen information återfinns om förändring i verkligt värde beroende på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder, inte heller om några sådana begränsningar i rätten att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter. Under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" framgår att man ingått förbindelse att förvärva en fastighetsportfölj i Katrineholm. D. Carnegie informerar om ökningar som beror på förvärv och investeringar separat. D. Carnegie anger att samtliga förvärv under 2016 har varit tillgångsförvärv. D. Carnegie anger ej om det existerar tillgångar som innehas för försäljning eller i

avyttringsgrupp. Nettoresultat från justeringar av verkligt värde återfinns i “Not 10”. Bolaget anger inget netto av valutakursdifferenser, och nämner inget om detta. D. Carnegie anger att det inte skett några omklassificeringar till och från förvaltningsfastigheter i “Not 10”.

Diös

Företagsbeskrivning

Diös är ett av norra Sveriges ledande privata fastighetsbolag och äger kommersiella lokaler och bostäder i centrala delar av: Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten. Sedan 2006 är Diös noterade på Stockholmsbörsens Mid Cap lista. Under 2016 hade man ett driftöverskott på 806 mkr och en balansomslutning på 14 mdkr, varav förvaltningsfastigheter utgör 98 procent.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Diös anger i avsnittet “Fastighetsvärdering” att hela fastighetsbeståndet värderas till verkligt värde. De lämnar inte detaljerade kriterier om dessa gränsdragningar, men anger i “Redovisningsprinciper” att hela fastighetsbeståndet utgörs av förvaltningsfastigheter. Diös anger i “Fastighetsvärdering” att de 100 värdemässigt största fastigheterna värderas externt per år, uppdelat med 25 procent per kvartal, och utfördes senast av värderingskonsulten Savills. Hyresintäkterna specificeras i resultaträkningen och uppgår till 1 323 mkr med referens till “Not 3 Hyresintäkter”. De direkta kostnaderna associerade med förvaltningsfastigheterna specificeras enligt regelverket i “Not 4 Fastighetskostnader”. Ingen uppdelning görs mellan förvaltningsfastigheter som genererar/ej genererar hyresintäkter. Diös anger ingenting om någon förändring i verkligt värde beroende på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. De nämner inte heller något om några begränsningar i rätten att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter. Någon information kring avtalsenliga förpliktelser har inte heller hittats. Diös redovisar ökningarna uppdelat på förvärv och investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter, men informerar ej något kring eller om ökningarna på grund av rörelseförvärv. Ingensats nämns något om tillgångar som innehåses för försäljning. Nettoresultat från justeringar av verkligt värde återfinns i “Not 11 Förvaltningsfastigheter”. Diös redovisar inte netto av valutakursdifferenser eftersom man anger att man ej äger fastigheter utomlands. De nämner däremot ingenting om några omklassificeringar.

Fabege

Företagsbeskrivning

Fabege är ett fastighetsbolag som fokuserar på stadsutveckling och kommersiella fastigheter. Bolaget äger fastigheter i Stockholmsområdet. Fabege är noterat på Stockholmsbörsen Large Cap och hade ett driftnetto för 2016 på 1 507 mkr. Balansomslutningen uppgick till 50 mdkr, varav 95 procent utgörs av förvaltningsfastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Fabege anger i sina redovisningsprinciper att förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde, och anger under “Not 15 förvaltningsfastigheter” att samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehåses i syfte att generera hyresintäkter. De anger i “Not 15 Förvaltningsfastigheter” att samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderare, 2016 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB och Cushman & Wakefield. Hyresintäkter anges i resultaträkningen till 2 105 mkr med referens till “Not 5,7”. Vad gäller fastighetskostnader, refererar Fabege till “Not 8”. I “Not 8 Fastighetskostnader” specificeras de direkta kostnaderna för förvaltningsfastigheterna,

bolaget anger att alla förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter. Ingen information återfinns angående någon förändring i verkligt värde beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder, inte heller om några begränsningar kring försäljning har hittats. Fabege nämner ingenstans om några avtalsenliga förpliktelser. Ökningar i verkligt värde redovisas separat med upplysningar om de är till följd av förvärv eller investeringar. Fabege anger inte om ökningar uppkommit vid rörelseförvärv. Fabege anger i sin revisionsberättelse att bolaget har under 2016 genomfört ett antal fastighetstransaktioner där förvärv uppgår till 460 mkr och avyttringar till 3 159 mkr. Transaktioner innefattar ett flertal väsentliga bedömningar, förvärv klassificeras antingen som tillgångs- eller rörelseförvärv. Går inte tolka om det skett några förvärv som klassificerats som rörelseförvärv under 2016. Fabege anger inte om det existerar tillgångar som innehåser för försäljning. De informerar om de realiserade värdeförändringarna, och har således upplyst angående nettoresultat från justeringar av verkligt värde. Bolaget informerar ej om valutakursdifferenser, eller huruvida det är aktuellt för dem, och samma gäller för omklassificeringar.

Fast Partner

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Fast Partner är ett fastighetsbolag som är noterat på Stockholmsbörsens Mid Cap lista. Bolagets affärsidé är att förvalta och utveckla fastigheter på expansiva orter. Fast Partner tillhandahåller även lokaler till näringslivet med missionen att dessa skall vara funktionella och effektiva. Bolaget äger fastigheter i bland annat Stockholm, Norrköping och Göteborg. För 2016 har bolaget ett driftnetto på 853 mkr och en balansomslutning på 18 mdkr, varav 93 procent utgörs av förvaltningsfastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Fast Partner anger i sina redovisningsprinciper att man värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Bolaget informerar ej angående klassificeringskriterier, eller uttrycker att samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. De anger att man värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Hyresintäkterna redovisas i resultaträkningen till 1 270 mkr med referens till "Not 3 Hyresintäkter". Alla direkta kostnader vad gäller förvaltningsfastigheterna anges i resultaträkningen och specificerar sedan i "Not 10 Förvaltningsfastigheter" att alla förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter. Fast Partner nämner ingenting om någon förändring i verkligt värde skett beroende på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. De informerar inte i sin årsredovisning några begränsningar i rätten att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter. I "Not 10" upplyser bolaget att man inte har väsentliga åtaganden annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna. Fast Partner lämnar separata upplysningar om ökningar till följd av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter, men nämner inget om ökningar som uppkommit vid rörelseförvärv. Man anger dock i "Not 29" att alla förvärv under 2016 klassificerats som tillgångsförvärv. Ingen uppgift om de har några tillgångar som innehåser för försäljning har hittats. Nettoresultat från justeringar av verkligt värde anges i "Not 10". Bolaget nämner inget om några valutakursdifferenser, men informerar i "Not 10" om att inga omklassificeringar gjorts under 2016.

Heba

Företagsbeskrivning

HEBA är ett fastighetsbolag med fokus på att erbjuda hyreslägenheter, numera omfattar det även samhällsfastigheter. HEBA med koncernföretag har vid utgången av 2016 ett fastighetsbestånd omfattande totalt 64 fastigheter. Samtliga är belägna i Stockholm, Huddinge, Lidingö, Täby och Sollentuna. Fastighetsbeståndet utgörs till dominerande del av bostäder, och företaget äger 293 lokaler. HEBA:s balansomslutning för 2016 uppgick till 7,5 mdkr, och hyresintäkterna uppgick till 295 mkr.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

HEBA anger dels i Förvaltningsberättelsen och under "Not 2" att samtliga fastigheter värderas till verkligt värde. Bolaget äger inga rörelsefastigheter, vilket de berättar genom att samtliga fastigheter är klassificerade som förvaltningsfastigheter. De anger under "Not 17" att samtliga fastigheter externvärderats av Forum Fastighetsekonomi AB. Hyresintäkterna från förvaltningstillgångar uppgår till 295 mkr och redovisas i resultaträkningen och specificeras under "Not 3", men de har inte specificerat kostnader beroende på om fastigheter genererat intäkter eller inte. Bolaget anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. HEBA nämner inget i sin årsredovisning om några sådana begränsningar finns kring att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter. I "Not 17" anger bolaget att de har väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva fastigheter till ett värde av 216, 430 samt 23,5 mkr. HEBA redovisar under "Not 13" värdeökning på förvaltningsfastigheter. Det framgår inte om, eller i vilken utsträckning, värdet ökat på grund av förvärv trots att detta har skett. HEBA nämner inte om värdeökningar som uppkommit vid rörelseförvärv. Ingen uppgift återfanns om de har några tillgångar som innehåller för försäljning, eller som ingår i en avyttringsgrupp. Nettoresultat från justeringar av verkligt värde framgår i "Not 17", men information saknas huruvida det finns omräkningsdifferenser eller omklassificeringar.

Hemfosa

Företagsbeskrivning

Hemfosas affärsmodell bygger på att kombinera långsiktig egen förvaltning av ett växande fastighetsbestånd med förvärv och försäljning av fastigheter. De har verksamhet i Sverige, Norge samt Finland och är fokuserade på samhällsfastigheter. Dessa står för 65 procent av det totala beståndet och är 284 till antalet. Årets resultat 2016 var 3 583 mkr och balansomslutningen 38 mdkr, varav 35 mdkr utgjordes av förvaltningsfastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Hemfosa anger på flera ställen att de använder verkligt värde, bland annat under "Not 1", "Not 11" och "Not 24". De uppger att samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter i "Not 11". Bolaget anger på flera ställen att hela fastighetsbeståndet värderas externt, dock anger de inte vilket eller vilka värderingsföretag som utfört detta, bara att de anses som "välrenommerade". Hyresintäkterna från förvaltningstillgångar uppgår till 2 642 mkr och redovisas i resultaträkningen. Det framgår tydligt i tabell under "Not 11" vilka kostnader som associeras med förvaltningsfastigheter som genererar/inte genererar hyresintäkter. De nämner inget om någon förändring i verkligt värde skett beroende på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder, eller huruvida det existerar några begränsningar i rätten att sälja förvaltningsfastigheter eller disponera hyresintäkter. Det framgår heller ingenstans huruvida det existerar några förpliktelser. Ökningar i verkligt värde redovisas av Hemfosa separat under "Not 11", med uppdelning mellan förvärv och investeringar. I "Not 24" framgår att samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv. De

nämner ingenstans om det finns tillgångar som innehåses för försäljning. Nettoresultat från justeringar av verkligt värde återfinns under "Not 11". Hemfosa har verksamheter i Finland och Norge, och de redovisar också omräkningsdifferenser. De nämner ingenstans huruvida det existerar omklassificeringar till och från lagertillgång och rörelsefastighet.

Hufvudstaden

Företagsbeskrivning

Hufvudstaden är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap som förvaltar och utvecklar fastigheter i regionerna Stockholm och Göteborg. Fastighetsbeståndet består av 29 fastigheter, som främst inrymmer kontor och butiker. Rörelseresultatet år 2016 var 1 221 mkr och resultatet blev 5 284 mkr, som främst berodde på realiserade värdeförändringar. Största ägare är Lundbergföretagen med 88,1 procent av rösterna. Balansomslutningen var 37,7 mdkr, varav förvaltningsfastigheter till ett värde av 36,5 mdkr.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Hufvudstaden anger i "Not 17 Förvaltningsfastigheter" att man tillämpar verkligt värde för förvaltningsfastigheter, men berättar även det på andra ställen, samt att de endast innehar fastigheter som klassificeras som förvaltningsfastigheter. I syfte att säkerhetsställa värderingarna har Hufvudstaden valt att värdera en del av sitt fastighetsbestånd externt, 36 procent, vilket utförts av tre olika värderingsföretag: Forum Fastighetsekonomi, JLL och Newsec Advice. Hufvudstaden redovisar en nettoomsättning på 1 703 mkr i resultaträkningen samt "Not 3", d.v.s. specificeras inte hyresintäkter. Fastighetsförvaltningens kostnader specificeras i "Not 4", och under "Not 17" framgår att samtliga förvaltningsfastigheter genererat intäkter. Hufvudstaden nämner inget om att någon förändring i verkligt värde skett beroende på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder, inte heller något kring eventuella begränsningar. Vidare nämner bolaget inget kring om det existerar avtalsenliga förpliktelser. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter redovisas i "not 17" bestående av förvärv, investeringar och realiserad värdeförändring. Hufvudstaden nämner ingenstans i sin årsredovisning om rörelseförvärv, eller att samtliga förvärv är att anse som tillgångsförvärv. De nämner inte heller något om omklassificeringar, eller att de klassificerar tillgångar som att de innehåses för försäljning. Nettot från justeringar av verkligt värde framgår medans information kring eventuella omräkningsdifferenser saknas.

Klövern

Företagsbeskrivning

Klövern är ett av Sveriges större börsnoterade fastighetsbolag och befinner sig på Large Cap. Bolaget inriktar sig på kommersiella lokaler och utveckling av bostadslägenheter. Bolaget bedriver förvaltning genom transaktioner och projektutveckling. Med transaktioner tillförs nya fastigheter till beståndet. Projektutveckling innebär att befintligt bestånd förädlas och nya fastigheter skapas. För 2016 hade bolaget ett driftöverskott på 1 891 mkr och en balansomslutning på 40,5 mdkr, varav förvaltningsfastigheter utgör 97 procent.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Enligt avsnittet "Fastigheternas Värde" anger Klövern att förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde och informerar om att samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Klövern anger i "Not 10" att extern värdering sker av 20-30% av fastighetsbeståndet varje kvartal och utförs av Cushman & Wakefield och Savills. Koncernen anger intäkter i resultaträkningen, vilka uppgår till 2 876 mkr, med referens till noterna "2, 4 och 24". Vad gäller fastighetskostnader, refererar Klövern till "Not 3, 4, 6", men i det

framgår ingenstans huruvida någon förvaltningsfastighet inte genererar intäkter. Klöver nämner inget om att någon förändring i verkligt värde skett beroende på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder, inte heller något om eventuella begränsningar. Klöver anger att i ett fåtal av koncernens tomträttsavtal finns åtagande om återställande, men att omfattningen av dessa åtaganden bedöms som ej väsentliga. Ökningar i verkligt värde redovisas separat med upplysningar om de är till följd av förvärv eller investeringar. Klöver anger att förvärv innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration normalt klassificeras som tillgångsförvärv, och upplyser om att samtliga förvärv 2015 (troligt stavfel) klassificerats som tillgångsförvärv. Vidare nämner de inget om eventuella begränsningar. Klöver anger inte att det existerar tillgångar som innehas för försäljning. Nettoresultat från justeringar av verkligt värde återfinns, men information om eventuella omräkningsdifferenser och omklassificeringar saknas, eller om det ens är aktuellt.

Kungsleden

Företagsbeskrivning

Kungsleden är ett fastighetsbolag som fokuserar på att aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter. 79 procent av bolagets fastighetsbestånd finns i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Bolaget är noterat på Stockholmsbörsen Large Cap. Bolaget hade för 2016 ett driftnetto på 1 602 mkr och en balansomslutning på 29,5 mdkr, varav 99 procent utgörs av förvaltningsfastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Kungsleden anger på flera ställen att de använder verkligt värde, bland annat i redovisningsprinciperna, där de också informerar hur förvaltningsfastigheter klassificeras. Bolaget har inte längre några rörelsefastigheter, men det framgår inte huruvida det betyder att samtliga fastigheter nu klassificeras som förvaltningsfastigheter. Kungsleden anger i "Not 13 Förvaltningsfastigheter" att cirka 25 procent av fastighetsbeståndet värderas externt varje kvartal för att verifiera och kvalitetssäkra de interna värderingarna, men information saknas kring vem/vilka som utfört dessa. Hyresintäkterna redovisas i resultaträkningen och uppgick till 2 422 mkr, och de direkta fastighetskostnaderna specificeras i "Not 8". I "not 13" anger även Kungsleden att direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden uppgår till 0,4 mkr. Vidare nämns inget om någon förändring i verkligt värde skett som beror på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder, och inte heller om det existerar några begränsningar eller förpliktelser. Kungsleden redovisar ökningar uppdelat på förvärv och investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter. I redovisningsprinciperna upplyses om att några rörelseförvärv inte skett under 2016, men nämner inget om det finns tillgångar som innehas för försäljning. Information kring nettobelopp avseende förvaltningstillgångar återfinns i "Not 13". Kungsleden redovisar inte netto av valutakursdifferenser eftersom man berättar att man inte äger några fastigheter utomlands. De anger omklassificeringar av fastigheter mellan typerna kontor, lager och handel.

Lundbergföretagen

Företagsbeskrivning

Lundbergs är ett investeringsföretag som förvaltar och utvecklar ett antal företag. Dotterföretag inom fastigheter är Fastighets AB L E Lundberg och börsnoterade Hufvudstaden på Large Cap. Koncernen har också innehav i Handelsbanken, Sandvik och

Skanska. Koncernen har en nettoomsättning på 19 357 mkr och en balansomslutning på 122 mdkr, varav 45 procent utgörs av förvaltningsfastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Lundbergföretagen anger i sina redovisningsprinciper att förvaltningsfastigheterna värderas till verkligt värde, men anger inte några specifika kriterier för hur man skiljer mellan fastigheter. Bolaget specificeras dock i "Not 25" att man äger exploateringsfastigheter som är avsedda att säljas, men vidare förklaring saknas. Koncernen anger att 49% av Fastighets AB L E Lundberg förvaltningsfastigheter värderats externt och 34% av Hufvudstadens bestånd, men nämner inte vilket eller vilka värderingsföretag som anlitas. Hyresintäkterna specificeras i "Not 3", vilka uppgår till 2 954 mkr, samt upplyser i en fotnot att 20 mkr är omsättningshyra. Kostnader förknippade med förvaltningsfastigheter anges i "Not 20". De lämnar även information om att alla förvaltningsfastigheter genererar hyresintäkter. De nämner inget om någon förändring i verkligt värde som beror på att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder, eller huruvida det existerar vare sig begränsningar eller förpliktelser. Ökningar i verkligt värde redovisas separat med upplysningar om de är till följd av förvärv eller investeringar. Bolaget lämnar ingen information kring ökningar som uppkommit vid rörelseförvärv, om de innehar tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning eller huruvida det finns anledning att upplysa om omräkningsdifferenser.

M2 Asset Management

Företagsbeskrivning

M2 gruppen har idag 48 fastigheter, majoritetens belägna i Stockholm, Gävle, Enköping och Södertälje, värderade till ett samlat värde av 2 515 mkr. Fastigheterna används främst som bostäder samt kontors- och handelsutrymme. M2 gruppen bedriver även entreprenadverksamhet, dotterbolaget Wästbygg Gruppen AB är en av landets största bygg- och fastighetsutvecklingsföretag räknat i omsättning.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

I bolagets tilläggsupplysningar anges att man värderar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, men anger inte om hela fastighetsbeståndet är förvaltningsfastigheter. Bolaget anger att 23% av förvaltningsfastigheterna värderats externt 2016. Hyresintäkter specificeras i resultaträkningen, men inte fastighetskostnader för de förvaltningsfastigheter som genererar respektive inte genererar hyresintäkter separat. Inga upplysningar angående eventuella begränsningar eller förpliktelser återfinns. Värdeökningar på förvaltningsfastigheter informeras om i "Not 13", och samtliga förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. M2 Asset Management anger inte om det existerar tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning, men redovisar nettoresultatet från justeringar av verkligt värde. Bolaget nämner inget om det existerar någon valutarisk, omräkningsdifferenser eller om det skett några omklassificeringar.

Mälaråsen

Företagsbeskrivning

Mälaråsen är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger bilanläggningsfastigheter. Bilanläggningsfastigheterna är belägna i Sollentuna, Stockholm, Uppsala och Sigtuna och hyrs av Upplands Motor AB (Sveriges näst största återförsäljare av Volvo). Koncernen har noll anställda och förvaltas av Pareto Business Management AB.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

I redovisningsprinciper anger bolaget att man värderar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. I redovisningsprinciperna anger bolaget att alla fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, varför upplysningskrav ej tillämpligt. Samtliga fastigheter värderas av extern värderingsman, i form av Savills, en gång varje år. Hyresintäkter specificeras i resultaträkningen och att samtliga förvaltningsfastigheter genererar intäkter. Mälaråsen anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Bolaget anger inte i sin årsredovisning om några begränsningar eller avtalsenliga förpliktelser existerar. Information angående om värdeökningar endast är förvärv eller också investeringar lämnas ej, och inte heller om några rörelseförvärv skett. Mälaråsen lämnar inga upplysningar angående tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning eller andra avyttringar. Mälaråsen informerar om att de orealiserade värdoförändringarna är 0, och har därmed upplyst angående nettoresultat från justeringar av verkligt värde. Ingen upplysning angående valutakursdifferenser eller omklassificering, men bolaget innehar varken rörelse- eller lagerfastigheter.

NP3

Företagsbeskrivning

NP3 är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella förvaltningsfastigheter. Bolaget har 197 fastigheter per 31 december 2016 i bland annat: Umeå, Luleå, Östersund och Dalarna. Fastigheterna existerar inom segmenten handel, industri, logistik och kontor. Bolaget är noterat på Stockholmsbörsen Mid Cap. Bolaget har ett driftöverskott 2016 på 383 mkr och en balansomslutning på 6,5 mdkr. Andelen som utgörs av förvaltningsfastigheter är 96 procent.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

NP3 anger i "Not 10" att man värderar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde och uppger att de endast äger fastigheter som klassificeras som förvaltningsfastigheter, förutom huvudkontoret som klassificeras som rörelsefastighet. Bolaget anger i "Not 10" att 95 procent av fastighetsbeståndet värderats externt av oberoende värderare i form av Forum Fastighetsekonomi AB, Cushman & Wakefield samt NAI Svefa. Hyresintäkter anges i resultaträkningen och uppgår till 529 mkr. NP3 gör ingen uppdelning i sina upplysningar mellan förvaltningsfastigheter som genererar/ej genererar hyresintäkter. NP3 anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. NP3 nämner inget i sin årsredovisning om några begränsningar men anger i "Not 10" att man har åtaganden att färdigställa påbörjade projekt med en återstående investeringsvolym på cirka 28 mkr, utöver vad som redovisas i balansräkningen. NP3 informerar om värdeökningar som beror på förvärv och investeringar separat, och anger att samtliga förvärv efter koncernens bildande har varit s.k. tillgångsförvärv. Bolaget anger ej om det existerar tillgångar som innehas för försäljning eller ingår i avyttringsgrupp, men redovisar nettoresultatet från justeringar av verkligt värde. Bolaget redovisar inget netto av valutakursdifferenser men anger att ingen valutarisk föreligger, och tydlig information kring omklassificering saknas.

Oscar Properties

Företagsbeskrivning

Oscar Properties bildades 2004 och har som vision att skapa unika, designade, kreativa och moderna bostäder. Bolaget har i sin fastighetsportfölj 3824 bostäder, varav 1047 är under pågående produktion. Bolagets stam- och preferensaktie handlas sedan årsskiftet på

Stockholmsbörsens Mid Cap lista. Bolaget hade i slutet av 2016 en nettoomsättning på 2 341 mkr och en balansomslutning på 3,9 mdkr. Andelen förvaltningstillgångar uppgår till 26 procent.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Oscar Properties anger i sina redovisningsprinciper att man värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. De skiljer mellan förvaltningsfastigheter och projektfastigheter, och anger tydligt de kriterier som definierar klassificeringen i sina redovisningsprinciper. Bolaget anger att hela fastighetsbeståndet värderats internt på balansdagen. Hyresintäkterna finns angivna i resultaträkningen och uppgår till 50 mkr med referens till "Not 3", skiljer inte på förvaltningsfastigheter som genererar/inte genererar hyresintäkter. Oscar Properties anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Ingenstans i årsredovisningen framgår om bolaget har några begränsningar eller förpliktelser. Ökningar av verkligt värde hos Oscar Properties förvaltningsfastigheter förklaras av förvärv och investeringar, men inget nämns om rörelseförvärv skett. Oscar Properties informerar ej om tillgångar som innehas för försäljning eller som ingår i en avyttringsgrupp klassificerad som att den innehas för försäljning. Oscar Properties informerar om nettot av de orealiserade värdeförändringarna. Bolaget anger ej något netto av valutakursdifferenser, eller om de är exponerade för valutärisk, men upplyser om att inga omklassificeringar gjorts.

Padox

Företagsbeskrivning

Padox är ett europeiskt hotellfastighetsbolag, vars verksamhet går ut på att förvärva och utveckla underpresterande hotell. Padox AB ägs sedan 2004 av de norska företagen Eiendomsspar AS, Helene Sundt AS och CGS Holding AS. Vid slutet av 2016 äger Padox 120 hotellfastigheter i 10 länder och omsatte 3 945 mkr. Koncernen har en balansomslutning på 38,5 mdkr varav 79 procent utgörs av förvaltningsfastigheter. Av koncernens fastighetsbestånd klassificeras 98 stycken som förvaltningsfastigheter och resterande 22 som rörelsefastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Bolaget anger i "Not 13 Förvaltningsfastigheter" att alla förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Padox äger både rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter, de fastigheter som de själva driver hotell i klassificeras som rörelsefastigheter, och de som hyrs ut som förvaltningsfastigheter. För att säkerställa intern värdering anger Padox i "Not 13" att hela fastighetsbeståndet värderas årligen av oberoende fastighetsvärderare. Hyresintäkterna från förvaltningstillgångar uppgår till 1 717 mkr och specificeras i resultaträkningen, och separerar på kostnader som hänför förvaltningsfastigheter som genererar respektive inte genererar intäkter. Padox anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Bolaget anger inte i sin årsredovisning några begränsningar, men däremot att bolaget har väsentliga åtaganden vad gäller färdigställande av investeringsprojekt. Ökningar i verkligt värde redovisas av Padox separat med upplysningar om de är till följd av förvärv eller investeringar, och gör uteslutande tillgångsförvärv. Padox anger att inga förvaltningsfastigheter i slutet av 2016 innehas för försäljning i "Not 13", och nettoresultatet från justeringar av verkligt värde återfinns i samma not. Bolaget anger nettot av valutakursdifferenser, och anger att tillgångar omklassificerats från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet och dess påverkan på verkligt värde.

Platzer

Företagsbeskrivning

Platzer är ett av Göteborgs ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Äger i slutet av året 70 stycken fastigheter och skapar värde genom uthyrning, förvaltning och förvärv/försäljning. Bolaget har en ett driftöverskott på 507 mkr. Balansomslutningen uppgår till 13,8 mdkr varav förvaltningsfastigheter utgör 98 procent.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Bolaget anger i "Not 13 Förvaltningsfastigheter" att alla förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, och att samtliga fastigheter i redovisningen är förvaltningsfastigheter. Platzer värderar varje kvartal samtliga fastigheter internt. Enligt "Not 13" framkommer det även att bolaget vanligtvis värderar 30% av beståndet externt via Forum Fastighetsekonomi AB. Hyresintäkterna från förvaltningstillgångar uppgår till 687 mkr och specificeras i resultaträkningen. Platzer anger de kostnader som är associerade med förvaltningsfastigheter som genererat respektive inte genererat hyresintäkter. Platzer anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Bolaget informerar inte kring begränsningar men däremot att det finns förpliktelser, men dessa återges ingenstans. Ökningar i verkligt värde redovisas separat med upplysningar om de är till följd av förvärv eller investeringar, men inte om ökningar uppkommit vid rörelseförvärv. Platzer anger inga tillgångar som innehas för försäljning men nettot av justeringar av verkligt värde framgår i "Not 13". Bolaget anger inte valutakursdifferenser, men dock att de inte har transaktioner i utländsk valuta. Platzer anger ingen information angående omklassificeringar till och från lagertillgång och rörelsefastighet.

Sagax

Företagsbeskrivning

Sagax är ett fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri. Bolaget äger 440 fastigheter i bland annat Sverige, Finland, Frankrike Tyskland. Huvuddelen av beståndet existerar dock i Stockholm. Affärsmodellen är långsiktig och bygger på stabila kassaflöden från ett marknadssegment med begränsad hyrespotential men med hög direktavkastning. Koncernen har ett driftnetto på 1 326 mkr och en balansomslutning på 23 mdkr. Andelen förvaltningsfastigheter av balansomslutningen är 89 procent.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Sagax anger i sina redovisningsprinciper att man valt att värdera sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Uppgift finns inte angående huruvida samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Sagax värderar varje år hela sitt fastighetsbestånd externt. I "Not 13 Förvaltningsfastigheter" specificerar bolaget vidare vilka externa oberoende värderare man anlitat. Koncernens hyresintäkter från förvaltningstillgångar specificeras i resultaträkningen och uppgår till 1 563 mkr. Sagax som många andra gör ingen skillnad mellan förvaltningsfastigheter som genererar/ ej genererar hyresintäkter. De anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Bolaget anger inte i sin årsredovisning några begränsningar eller avtalsenliga förpliktelser. Ökningar i verkligt värde redovisas av Sagax separat med upplysningar om de är till följd av förvärv eller investeringar, och alla koncernens bolagsförvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv. Sagax anger i sin balansräkning att man för 2016 inte har några förvaltningsfastigheter till försäljning, nettoresultatet från justering av verkligt värde framgår i "Not 13". Sagax anger nettot av valutakursdifferenser, men ingen information om eventuella omklassificeringar framgår.

Sydsvenska Hem

Företagsbeskrivning

Sydsvenska Hem AB äger indirekt fem fastigheter i västra Skåne. Deras fastighetsportfölj erbjuder främst hyresrätter och offentliga hyresgäster. Hyresintäkterna i bolaget kommer från kontor/butiker (27 %), offentlig service (38 %) och hyresrättslägenheter (35%). Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och har inga anställda.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

I redovisningsprinciper anger bolaget att man värderar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, samt att alla fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Alla fastigheter värderas externt av Savills. Hyresintäkter specificeras i resultaträkningen, men separerar inte på kostnader för fastigheter som genererar respektive inte genererar intäkter. Sydsvenska Hem anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. De anger inte i sin årsredovisning några begränsningar eller avtalsenliga förpliktelser. Information angående om ökningarna endast är förvärv eller också investeringar lämnas ej, och inget nämns angående rörelseförvärv. Sydsvenska Hem lämnar inga upplysningar angående tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning, men informerar om de orealiserade värdeförändringarna. De anger inte omräkningsdifferenser eller omklassificeringar, men bolaget innehar inga rörelse- eller lagertillgångar.

Vasakronan

Företagsbeskrivning

Vasakronan är det största fastighetsbolaget i landet med kommersiella fastigheter i främst Stockholm, men även i Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Vasakronans fastighetsbestånd uppgår till 178 fastigheter, med ett uppskattat marknadsvärde på 123 mdkr.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

I redovisningsprinciper anger bolaget att man värderar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, men anger inte huruvida hela fastighetsbeståndet bara består utav förvaltningsfastigheter. Vasakronan anger att fastigheterna har värderats med samma värderingsprinciper sedan 1997, och utfördes senast av Cushman & Wakefield samt Forum Fastighetsekonomi. Hyresintäkter specificeras i resultaträkningen, men separerar inte på kostnader för fastigheter som genererar respektive inte genererar intäkter. Vasakronan anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Bolaget anger ej förekomster av begränsningar, men åtaganden att förvärva och investera i förvaltningsfastigheterna redovisas i ”Not 19”. I noten finns även ökningar av verkligt värde, uppdelad på förvärv och investeringar. Endast tillgångsförvärv har skett under 2016. Anger ej om det existerar tillgångar klassificerade som att de innehas för försäljning, men nettoresultatet från justeringar av verkligt värde framgår. Vasakronan anger att man ej har valutaexponering, men nämner inget kring eventuella omklassificeringar.

Victoria Park

Företagsbeskrivning

Victoria Park är ett noterat fastighetsbolag på Stockholm Mid Cap och inriktar sig på bostäder i tillväxtorter i Sverige. Bolaget förvaltar hyresfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö. År 2016 hade Victoria Park ett bruttoreultat på 419 mkr. Balansomslutningen uppgår till 12,8 mdkr där förvaltningsfastigheter utgör 96 procent.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Victoria Park anger i sin förvaltningsberättelse och redovisningsprinciper att fastighetsbeståndet värderas enligt verkligt värde, samt informerar om att samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Victoria Park informerar i avsnittet "Värdering" att samtliga fastigheter även värderats externt av Savills Sweden och Bryggan Fastighetsekonomi. Koncernens specificerar totala intäkter under 2016 till 832 mkr i resultaträkningen, men anger inte vad som utgörs av hyresintäkter. De gör ingen uppdelning mellan genererande/icke genererande fastigheter beträffande hyresintäkter. Victoria Park anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. Bolaget anger inte i sin årsredovisning några begränsningar eller avtalsenliga förpliktelser. Ökningar i verkligt värde redovisas separat med upplysningar om de är till följd av förvärv eller investeringar, men nämner inget angående rörelseförvärv. De informerar i "Not 12" att tillgångar som innehas för försäljning uppgår till 27 mkr, försäljningar redovisas separat. Victoria Park informerar om de orealiserade värdeförändringarna, men inget beträffande valutakursdifferenser. Ingen information om eventuella omklassificeringar återfinns.

Wallenstam

Företagsbeskrivning

Wallenstam är ett bolag som både bygger och förvaltar fastigheter. Bolaget noterades på Stockholmsbörsen 1984 och befinner sig nu på Large Cap listan. Bolaget äger och bygger bostadsfastigheter i Stockholm, Uppsala och Göteborg. I Göteborg äger bolaget även kommersiella fastigheter. Koncernen hade i slutet av 2016 ett driftnetto på 1 173 mkr och en balansomslutning på 39,4 mdkr. Av denna balansomslutning utgörs 93 procent av förvaltningsfastigheter.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

Bolaget anger i "Not 14 Förvaltningsfastigheter" att man följer IAS 40 och tillämpar verkligt värde för förvaltningsfastigheter efter första redovisningstillfället, samt informerar kring vilka kriterier som ligger till grund för klassificering utav förvaltningsfastigheter. Wallenstam anger i "Not 11" att värderingar av alla fastigheter utförts internt. Hyresintäkter uppgår till 1 607 mkr enligt resultaträkningen, och informerar om kostnader kring fastigheter som inte generar hyresintäkter. Wallenstam anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. De anger inte i sin årsredovisning om några begränsningar eller förpliktelser existerar. Ökningar av verkligt värde hos förvaltningsfastigheterna förklaras av förvärv och årets byggnationer, samt anger att samtliga förvärv under 2016 klassificerats som tillgångsförvärv. Wallenstam anger att förvaltningsfastigheter omklassificerats till bostadsrätter respektive exploateringsfastigheter. Nettoresultatet från justeringar av verkligt värde framgår men inte valutakursdifferenser, trots att de informerar om att valutakursrisk föreligger.

Wihlborgs

Företagsbeskrivning

Wihlborgs är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Bolaget är noterat på Stockholmsbörsen Large Cap och äger fastigheter i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet består av kontors-, butiks-, industri- och lagerlokaler, samt mark för framtida projekt. Koncernen har ett driftöverskott på 1 518 mkr och en balansomslutning på 33,4 mdkr. Andelen förvaltningsfastigheter uppgår till 98 procent av balansomslutningen.

Betygsunderlag utifrån årsredovisning

I avsnittet "Värderingsprinciper fastigheter" anger Wihlborgs att de redovisar fastigheterna till verkligt värde, och beskriver att alla fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter i "Not 16". Wihlborgs anger att man värderat hela fastighetsbeståndet externt genom oberoende värderare i form av Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB samt Newsec. Hyresintäkter för 2016 är 2 030 mkr och framgår i resultaträkningen, ingen uppdelning görs mellan förvaltningsfastigheter som genererar/ej genererar hyresintäkter. Wihlborgs anger inte att någon förändring i verkligt värde skett beroende att tillgångar bytt grupper med olika värderingsmetoder. De anger inte i sin årsredovisning några begränsningar eller avtalsenliga förpliktelser. Wihlborgs informerar om ökningarna som beror på förvärv och investeringar separat, samt anger att alla förvärv efter koncernens bildande har varit tillgångsförvärv. Bolaget anger ej om det existerar tillgångar som innehas för försäljning och anger nettoresultat från justeringar av verkligt värde i "Not 16", tillsammans med nettot av valutakursdifferenser. Wihlborgs anger att bolaget ej äger lagertillgångar eller rörelsefastigheter.