

IFRS 13 - EN KOMPARATIV  
STUDIE AV EFTERLEVNAD



GÖTEBORGS UNIVERSITET  
HANDELSHÖGSKOLAN

KANDIDATUPPSATS I REDOVISNING VT 17

FÖRFATTARE:

MATIAS SCOLIERI  
MARCUS INGELSSON

HANDEDARE:

BERIT HARTMANN

1. Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Frågeställningar	3
1.3 Syfte	3
1.4 Avgränsning	4
1.5 Fortsatt disposition	4
2. Teoretisk Referensram	5
2.1 IFRS Föreställningsram - kvalitativa egenskaper	5
2.2 IAS 40 och förvaltningsfastigheter	5
2.3 IFRS 13	6
2.3.1 Globalisering och kapitalkostnaden	7
2.4 Agency theory och agency cost	9
2.5 Efterlevnad	10
2.6 Företagsspecifika faktorer	10
2.6.1 Storlek på bolaget	10
2.6.2 Lönsamhet	11
2.6.3 Soliditet	12
2.6.4 Revisor	13
2.6.5 Hemvistort	14
3. Metod	17
3.1 Val av ansats	17
3.2 Forskningsmetod	17
3.3 Datainsamling	17
3.4 Bortfall i checklistan	20
3.5 Genomförande och tillvägagångssätt - Statistisk analys av data	20
3.5.1 Beräkning av efterlevnad - Cooke's Dikotoma metod	20
3.5.2 Trendanalys med spridningsdiagram	22

3.5.3 Beräkning av nyckeltal - företagsspecifika faktorer	22
3.5.4 Kruskal-Wallis test	23
3.6 Urvalsprocess	25
3.7 Validitet	26
3.8 Reliabilitet	27
3.9 Metodkritik	28
4. Empiri	30
4.1 Efterlevnad	30
4.2 Företagsspecifika variabler	32
5. Analys	34
5.1 Kruskal Wallis test av efterlevnaden beroende på storleken	34
5.2 Kruskal Wallis test av efterlevnaden beroende på lönsamheten	36
5.3 Kruskal Wallis test av efterlevnaden beroende på soliditeten	37
5.4 Kruskal Wallis test av efterlevnaden beroende på hemvistort	38
6. Diskussion	40
6.1 Storlek	40
6.2 Lönsamhet	41
6.3 Soliditet	43
6.4 Revisor	44
6.5 Hemvistort	46
7. Slutsatser	48
7.1 Förslag till vidare forskning	50
Referenser	51
Böcker och avhandlingar	51
Vetenskapliga tidskrifter och konferenser	51
Övriga källor	54
Bilagor	56

**Tabell och diagramförteckning**

<i>Tabell I Sökord</i>	18
<i>Tabell II Kodningsmall kortfattad</i>	19
<i>Tabell III Revisor</i>	22
<i>Tabell IV Urval</i>	26
<i>Tabell V Efterlevnad 1</i>	30
<i>Tabell VI Efterlevnad 2</i>	31
<i>Tabell VII Företagsspecifika variabler</i>	32
<i>Tabell VIII Storlek</i>	40
<i>Diagram I Storlek</i>	41
<i>Tabell IX Lönsamhet</i>	42
<i>Diagram II Lönsamhet</i>	42
<i>Tabell X Soliditet</i>	43
<i>Diagram III Soliditet</i>	44
<i>Tabell XI Revisor</i>	45
<i>Diagram IV Revisor</i>	45
<i>Tabell XII Hemvistort</i>	46
<i>Diagram V Hemvistort</i>	46

## **Förkortningar och Definitioner**

<b>CPA Australia</b>	<b>Certified Practising Accountants Australia</b>
<b>FAR</b>	<b>Föreningen Auktoriserade Revisorer</b>
<b>IAS</b>	<b>International Accounting standards</b>
<b>IASB</b>	<b>International Accounting standards Board</b>
<b>IFRS</b>	<b>International Financial Reporting Standards</b>

## **Förord**

Denna studie är genomförd vårterminen 2017 och det har varit givande att få möjlighet att studera efterlevnaden av IRS 13 i fastighetsbolag runt om i Europa, då det givit oss en bredare bild av hur redovisningen ser ut utanför Sverige.

Under studiens gång har vi lärt oss hur en vetenskaplig studie genomförs, något som vi värdesätter högt inför framtida studier.

Tack till vår handledare Berit Hartmann och våra opponenter för konstruktiv kritik vilket hjälpt oss att skriva en uppsats med den prägel vi strävat efter.

## Abstract

<b>Title:</b>	IFRS 13 a comparative study of compliance.
<b>Seminar date:</b>	2017-05-31
<b>Course:</b>	Bachelor thesis in business administration, 15 credits
<b>Key words:</b>	IFRS 13, compliance, real estate companies, disclosure requirements Kruskal-Wallis test
<b>Problem:</b>	Compliance of the international accounting standard IFRS 13 and its disclosure requirements
<b>Purpose:</b>	To comparatively review internationally listed real estate companies and compare the degree of compliance with IFRS 13 and its disclosure requirements, as well as investigate possible correlations between compliance and company-specific factors
<b>Methodology:</b>	The study is quantitative with a deductive approach. A review of 39 real estate companies in Sweden, England, France and Germany has been completed for the 2015 annual reports to investigate compliance with IFRS 13 disclosure requirements. Inspired by previous studies on different ways of measuring compliance through different forms of statistical analysis. <sup>1</sup>
<b>Results:</b>	In general, the study points to compliance with the disclosure requirements of IFRS 13 is high. The Swedish companies follow the disclosure requirements between 66% and 83%, the British between 75% and 92%, the French between 58% and 92%, and the German between 75% and 92%.
<b>Conclusions:</b>	For those paragraphs where the level of compliance differs, the study identified weak trends in the correlation between the degree of compliance and the company-specific variables. However, none of the variables were able to explain the differences in the compliance level at a 5% significance level . Most of the differences between the companies are attributable to solidity.

---

<sup>1</sup> Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010)

## Sammanfattning

<b>Titel:</b>	IFRS 13 en komparativ studie om efterlevnad
<b>Seminariedatum:</b>	2017-05-31
<b>Kurs:</b>	Kandidatkurs i företagsekonomi, 15 hp
<b>Nyckelord:</b>	IFRS 13, efterlevnad, förvaltningsfastigheter, upplysningskrav Kruskal-Wallis test
<b>Problem:</b>	Efterlevnad av den internationella redovisningsstandarden IFRS 13 och dess upplysningskrav.
<b>Syfte:</b>	Att komparativt granska internationella börsnoterade fastighetsbolag och jämföra graden av efterlevnad av IFRS 13 och dess upplysningskrav, samt undersöka eventuella korrelationer mellan efterlevnaden och bolagsspecifika variabler..
<b>Metod:</b>	Studien är kvantitativ med deduktiv ansats. En granskning av 39 fastighetsbolag från Sverige, England, Frankrike och Tyskland är genomförd för 2015 års årsredovisningar för att undersöka efterlevnaden av IFRS 13s upplysningskrav. Kruskal Wallis tester utfördes inspirerade av tidigare studier. <sup>2</sup>
<b>Empiri:</b>	Överlag pekar studien på att efterlevnaden av upplysningskraven i IFRS 13 är hög. De svenska bolagen följer upplysningskraven mellan 66% och 83% , de brittiska mellan 75% och 92%, de franska mellan 58% och 92% och de tyska mellan 75% och 92%.
<b>Slutsats:</b>	För de paragrafer där graden av efterlevnad skiljer sig åt, kunde studien utläsa svaga trender i korrelationen mellan graden av efterlevnad och de bolagsspecifika variablerna. Inga av variablerna kunde dock vid 5% signifikansnivå förklara skillnaderna i graden av efterlevnad enligt våra Kruskal-Wallis test.

---

<sup>2</sup> Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010)



# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Det huvudsakliga syftet med finansiell rapportering är att förse intressenter med information som är användbar vid beslutsfattande.<sup>3</sup> För att intressenter på global basis ska ha möjlighet att fatta korrekta beslut är det nödvändigt att redovisningen speglar verkligheten i så hög grad som möjligt, samt att alla länder har harmoniserade redovisningsregler. Att redovisningsregler och standarder de facto följs, att de *efterlevs*, är en förutsättning för jämförbarhet, vilket gör att en hög *efterlevnad* av IFRS regler är önskvärt ur intressenternas perspektiv. I studien redogörs en komparativ granskning av IFRS 13s upplysningskrav och dess *efterlevnad* bland börsnoterade fastighetsbolag i Europa.

Som ett steg mot en global harmonisering av redovisning började de europeiska länderna tillämpa IFRS 2005.<sup>4</sup> Trots internationaliserade redovisningsstandarder finns det dock fortfarande bevis på signifikant icke-efterlevnad.<sup>5</sup> Zeff & Nobes beskriver i sin studie att alla länder har sina egna lagar och regler vilket försvårar harmoniseringen.<sup>6</sup> Vidare beskriver Zeff & Nobes att även de som tillämpar IFRS väldigt sällan gör det i sin helhet, utan snarare har sina egna lokala versioner av IFRS.<sup>7</sup> Detta leder i sin tur till att investerarnas förtroende för redovisningen sjunker samt att jämförbarheten försvåras på global nivå<sup>8</sup>. Icke-efterlevnad kan även bero på andra anledningar.<sup>9</sup> Exempelvis kan bolagen omedvetet förbisett vissa upplysningar, misstolkningar kan ha skett och bolagen kan medvetet valt att inte följa kraven.<sup>10</sup>

När IAS 40 infördes 2005 stipulerade regeln att företagen skulle värdera sina förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vid första redovisningstillfället men fick därefter välja mellan att värdera dem till anskaffningsvärdet justerat för ackumulerade nedskrivningar, eller till så kallat "verkligt värde". Om företagen valt att värdera till "verkligt värde" skulle

---

<sup>3</sup> IFRS Foundation (2016)

<sup>4</sup> Iasplus (2017)

<sup>5</sup> Glaum, M, Schmidt, P, Street, D. L., & Vogel, S. (2013)

<sup>6</sup> Zeff, A. S. & Nobes, W. C (2008)

<sup>7</sup> Ibid

<sup>8</sup> Ibid

<sup>9</sup> Glaum, M, Schmidt, P, Street, D. L., & Vogel, S. (2013)

<sup>10</sup> Ibid

det stå i noterna, men hur värderingsprocessen skulle gå till specificerades inte, vilket gav utrymme för subjektivitet och resulterade i en lägre jämförbarheten.

För att öka transparensen och jämförbarheten kom IASB 2013 ut med IFRS 13. Denna standard innebar att företagen var tvungna att upplysa om förvaltningsfastigheternas verkliga värden och gick in i detalj på hur en värdering av en förvaltningsfastighet skulle gå till och vilken information som skulle upplysas om.

## 1.2 Problematisering

Några av IASBs målsättningar är att framställa redovisningsstandarder med hög kvalité som är förståeliga och globalt accepterade.<sup>11</sup> Van Kulle beskrev redan innan IFRS tillkomst hur en harmonisering av redovisningsregler var utmanande. Jämförbarhet är en av huvudsyftena med harmonisering och därför menar Van Kulle att ett enhetligt regelverk vore den bästa vägen att gå.<sup>12</sup> Detta har i stor grad uppnåtts med IFRS, men då IFRS är ett principbaserat regelverk med subjektiva bedömningar brister jämförbarheten och kan varken garantera tydlig redovisning eller hög *efterlevnad*. Muller, Reidl & Sellhorn beskriver i sin studie att obligatoriska internationaliserade regelverk till trots, uppstår informations-asymmetri i fastighetsbolagens redovisning av verkligt värde.<sup>13</sup>

En metod för att kvantifiera jämförbarheten är att mäta graden av *efterlevnad* av enskilda redovisningsstandarder genom att utföra ett så kallat “disclosure index”. I ett sådant undersöks det till vilken grad företagen i sina finansiella rapporter följer de specifika upplysningskrav som de olika redovisningsreglerna uppger. “Disclosure index”-studier har i huvudsak använt sig av två metoder för att mäta graden av *efterlevnad*, “Cooke’s dikotoma metod” och “Partial Compliance”-metoden (se avsnitt 3.5.1).<sup>14</sup> I Cooke’s dikotoma metod ges varje enskild paragraf i varje enskild regel lika vikt, vilket ger större regler större vikt vid mätningen av ett bolags *efterlevnad* av exempelvis IFRS i sin helhet. I “Partial Compliance”-metoden ges varje enskild regel lika vikt vid mätning av total *efterlevnad* av ett regelverk<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> IFRS Foundation (2017)

<sup>12</sup> Van Kulle (1993)

<sup>13</sup> Muller, Reidl & Sellhorn (2011)

<sup>14</sup> Tsalavoutas, Evans & Smith (2010)

<sup>15</sup> Ibid

Utöver kvantifieringen av *efterlevnadsgraden*, har tidigare “disclosure index”-studier även försökt identifiera förklarande faktorer till varför det skilt sig åt företag emellan, gällande i hur hög grad redovisningsregler efterföljts eller inte.<sup>16</sup> Flertalet tidigare studier har pekat på samband mellan företagsspecifika faktorer och dess påverkan på *efterlevnaden* av redovisningsregler.<sup>17</sup> Inchausti och Dumontier beskriver i sina studier att efterfrågan på information väntas öka ju större bolaget är. Detta förklarar de med att större bolag har ett större behov av externt kapital, både från kreditgivare och externa aktieägare, vilket leder till större ägarspridning och större risk för informationsasymmetri mellan intressenter och producenter av finansiella rapporter. För att minska risken för informationsasymmetri läggs troligtvis därav större vikt på hög *efterlevnad* i större bolag.<sup>18</sup>

Zarzeski och Jaggi & Low pekar på i sina studier att bolag med hög skuldsättningsgrad har incitament från aktieägare och kreditgivare att öka transparensen i sin redovisning. Zarzeski argumenterar även för att företag med låg skuldsättningsgrad i vissa fall kan ha incitament för ökad transparens från aktieägare men inte från kreditgivare.<sup>19</sup> Jaggi & Low går även i sin studie in på att olika länders rättshistoria kan påverka graden av *efterlevnad*. Deras resultat visar att länder som tillämpar så kallat “Common Law”, generellt har högre transparens och *efterlevnad* av redovisningsregler än länder som tillämpar “Code Law”.<sup>20</sup>

## 1.2 Frågeställningar

Hur hög är *efterlevnaden* av IFRS 13s upplysningskrav vid redovisningen av fastigheter i börsnoterade europeiska bolag? Hur förklaras eventuella skillnader i graden av *efterlevnad*?

## 1.3 Syfte

Att komparativt granska europeiska börsnoterade fastighetsbolags *efterlevnad* av IFRS 13s upplysningskrav, samt försöka identifiera förklarande faktorer till skillnader bolagen emellan.

---

<sup>16</sup> Tsalavoutas, Evans & Smith (2010)

<sup>17</sup> Abd El-Salam, O. & Weetman, P. (2003), Achmed, K. & Nicholls, D. (1994), Cooke, T.E. (1992), Dumontier, P. & Raffournier, B. (1998), Glaum, M., Schmidt, P., Street, D.L. & Vogel, S. (2013), Inchausti, B.G. (1997), Jaggi, B. & Low, P.Y. (2000)

<sup>18</sup> Inchausti (1997), Dumontier & Raffournier (1998)

<sup>19</sup> Zarzeski (1996), Jaggi & Low (2000)

<sup>20</sup> Jaggi & Low (2000)

## 1.4 Avgränsning

I studien undersöktes endast börsnoterade fastighetsbolag från Sverige, Tyskland, England och Frankrike. Bolagen var noterade på Nasdaq Nordic, Deutsche Börse, London Stock Exchange eller Euronext Paris. De företagsspecifika variabler som undersöktes var bolagens storlek, lönsamhet, soliditet, revisor samt hemvistort. Valet av företagsspecifika faktorer har inspirerats av tidigare studier.<sup>21</sup>

## 1.5 Fortsatt disposition

Den teoretiska referensramen inleds med en beskrivning av föreställningsramen och dess kvalitativa egenskaper. Därefter behandlas IAS 40 och dess anknytning till IFRS 13. Upplysningskraven i IFRS 13 presenteras inte förrän i metodavsnittet i form av en kodningsmall. Vidare sker en diskussion kring globaliseringen och kapitalkostnaden där studien går djupare in ur en investerares perspektiv, följt av ett avsnitt om agency-theory och transparens och efterlevnad. I den avslutande delen av teorin presenteras de företagsspecifika variablerna som eventuellt kan ge upphov till skillnader i efterlevnaden.

I metodavsnittet beskrivs urvalsprocessen och hur den insamlade datan har analyserats med hjälp av motiverade val av statistiska metoder. Därefter förs en diskussion kring vilka val som är gjorda för att studien ska hålla hög tillförlitlighet och reliabilitet, följt av ett avsnitt metodkritik.

I empiriavsnittet presenteras den insamlade datan från företagens årsrapporter. Studien redogör för efterlevnaden av IFRS 13 för 39 bolag i Sverige, England, Frankrike och Tyskland. Utöver efterlevnaden redogörs de företagsspecifika variabler som undersöks.

I analysen länkas tidigare studier presenterade i den teorin ihop med den insamlade datan. Detta utförs visuellt med en trendanalys. Därtill presenteras även beräkningarna som utfördes.

I slutsatsen sker en avslutande diskussion kring studiens resultat som återkopplar till studiens syfte, följt av en diskussion kring vad som kunde utförts annorlunda. Avlutningsvis ges förslag till vidare forskning.

---

<sup>21</sup> Abd El-Salam, O. & Weetman, P. (2003), Achmed, K. & Nicholls, D. (1994), Cooke, T.E. (1992), Dumontier, P. & Raffournier, B. (1998), Glaum, M., Schmidt, P., Street, D.L. & Vogel, S. (2013), Inchausti, B.G. (1997), Jaggi, B. & Low, P.Y. (2000)

## 2. Teoretisk Referensram

### 2.1 IFRS Föreställningsram - kvalitativa egenskaper

Redovisningen har många intressenter och det kan därför i en del fall vara så att den information som en intressent efterfrågar, faktiskt direkt skadar efterfrågan för ett företags aktie ur andra intressenters perspektiv. Annan information som intressenter efterfrågar riskerar att hjälpa konkurrenter och nivån på transparensen och regleringen kring detaljer som måste eller inte måste redovisas är ett problematiskt område.<sup>22</sup>

Enligt IASB och IFRS föreställningsram är de grundläggande kvalitativa egenskaperna redovisningen ska ha: fullständighet och neutralitet, den ska vara fri från fel samt genomsyras av väsentlighet, som är ett viktigt begrepp i förbindelse med transparensen i redovisningen. Ett eventuellt utlämnande av information eller felaktig information resulterar i lägre väsentlighet, vilket påverkar de beslut som användarna av redovisningen tar.<sup>23</sup>

I IFRS föreställningsram hittar vi även förstärkande egenskaper som IASB menar redovisningen ska ha.<sup>24</sup> Användare av finansiell redovisning ska förstå det som står i redovisningen. De ska kunna verifiera att det som står stämmer, kunna jämföra den finansiella rapporten med tidigare år, ha möjligheten att jämföra med andra bolags finansiella rapporter, samt kunna lita på att ingen relevant information utelämnats. Tidsaspekten som IFRS föreskriver om handlar om att information som är relevant för beslutsfattare ska redovisas när den behövs. Viktig information som inte är tillgänglig när den behövs förlorar sitt värde för användarna av finansiell rapportering.<sup>25</sup>

### 2.2 IAS 40 och förvaltningsfastigheter

Ett exempel på när de grundläggande kvalitativa-, samt förstärkande egenskaperna kan vara ett problem i verkligheten är när förvaltningsfastigheter ska redovisas på balansräkningen. Den 1 januari 2005 kom IASB ut med redovisningsstandard IAS 40, som föreskrev hur förvaltningsfastigheter skulle redovisas. IASB definierade i IAS 40 begreppet förvaltningsfastighet som fastigheter (mark eller byggnader), som innehas i syfte att generera hyresinkomster, värdestegring eller båda.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> Inchausti (1997)

<sup>23</sup> Marton, J., Lumsden M., Lundqvist P. & Petersson A.K. (2013)

<sup>24</sup> Ibid

<sup>25</sup> Ibid

<sup>26</sup> Iasplus (2017)

När IAS 40 började tillämpas gick det att välja mellan att redovisa förvaltningsfastigheter till verkligt värde och anskaffningsvärde. IASB gick inte in närmare på hur värderingen av förvaltningsfastigheter till verkligt värde skulle gå till mer än att de definierade det verkliga värdet som “the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction”.<sup>27</sup>

### 2.3 IFRS 13

När IFRS 13 togs i bruk 2013 gav denna mer detaljerad vägledning på hur en värdering till verkligt värde ska gå till, vilket kompletterade IAS 40. IFRS 13 delar upp värderingen till verkligt värde i tre nivåer i en så kallad "fair value hierarchy", där den första nivån enligt IFRS är den mest pålitliga och objektiva värderingen.<sup>28</sup>

Hierarkin baseras på vilken så kallad input man har när det kommer till bedömningen av värdet vilket Marton et al i sin bok “IFRS - i teori och praktik” beskriver som följande:<sup>29</sup>

**Level 1 inputs** definieras som noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

**Level 2 inputs** definieras som noterade priser för identiska eller liknande tillgångar eller skulder på marknader som inte är aktiva, eller liknande tillgångar eller skulder på aktiva marknader.

**Level 3 inputs** är den lägsta nivån, och som IFRS och IASB själva benämner som den minst tillförlitliga nivån i hierarkin, definieras som icke observerbara inputs.

Enligt IFRS 13.93a och 93b ska bolagen i sina finansiella rapporter beskriva vilken nivå tillgångarna man värderar till verkligt värde hämtar inputs från vid värderingsprocessen. När värderingarna ska göras med hjälp av de inputs som finns tillgängliga, går IFRS 13 igenom tre olika värderingsmetoder.<sup>30</sup>

Den första metoden kallas för **marknads-metoden**, där inputs från level 1 eller 2 används för att komma fram till en värdering. Enligt metoden söks det efter identiska eller liknande objekt som sålts och värderingen av de egna fastigheterna görs efter de noterade priser man funnit.

---

<sup>27</sup> Iasplus (2017)

<sup>28</sup> Marton et al (2013)

<sup>29</sup> Ibid.

<sup>30</sup> CPA Australia (2015)

Har företagen använt sig av Level 1 eller Level 2 inputs, eller överföringar mellan nivåerna gjorts, ska det framgå i de finansiella rapporterna enligt IFRS 13.93c och IFRS 13.93e (iv).<sup>31</sup>

Anskaffningsmetoden innebär att fastigheter värderas efter vad det bedöms skulle kosta att på nytt bygga upp en motsvarande tillgång igen. Utgångspunkten i metoden är att marknaden inte värderar tillgångar högre än det skulle kosta att anskaffa motsvarande tillgångar.<sup>32</sup>

Den tredje värderingsmetoden IFRS beskriver är baserad på nuvärdet. Genom att diskontera estimerade framtida kassaflöden är nuvärdet av resultatet värdet på den specifika fastigheten. Metoden innebär att ett driftnetto för fastigheterna räknas ut, ett netto kassaflöde efter avdrag för kostnader för att upprätthålla tillgången i brukbart skick, och detta driftnetto diskonteras sedan till en diskonteringsränta kallad "avkastningskravet".<sup>33</sup> Nuvärden beräknas genom inputs från Level 3, och ska enligt IFRS 13.93d beskrivas och ges exempel på. Dels skall exempel på värderingsprocessen beskrivas i allmänhet, och dels skall företagen förse intressenter med kvantitativ information om signifikanta så kallade icke-observerbara inputs (Level 3) som används vid värderingsprocessen.

### **2.3.1 Globalisering och kapitalkostnaden**

Globaliseringen har gett möjligheter för investerare, kreditgivare och företagare att ta in kapital även utanför sitt egna lands gränser. Zarzeski skriver i sin studie att företag idag tävlar om externt kapital, vilket han menar har lett till ökad transparens.<sup>34</sup> Ett av de huvudsakliga argumenten för att högre transparens skulle vara någonting positivt är att det skulle sänka kostnaden för externt kapital. Barth, Clinch & Shibano och Huddart, Hughes & Brunnermeier har i sina studier kommit fram till att den ökade transparensen leder till sänkta kostnader för kapital då efterfrågan på aktierna ökar, liksom likviditeten.<sup>35</sup>

Ett annat argument Coles tar upp i sin studie, är att det minskar estimerings-risken.<sup>36</sup> Investerare gör egna nuvärdesberäkningar, vilket även Bo Nordlund nämner, där information behövs från de finansiella rapporterna.<sup>37</sup> Ju mindre information som finns tillgänglig, desto högre risk är det att det estimerade framtida kassaflödet inte stämmer, vilket gör att

---

<sup>31</sup> CPA Australia (2015)

<sup>32</sup> Marton et al (2013)

<sup>33</sup> Nordlund, Bo (2009)

<sup>34</sup> Zarzeski (1996)

<sup>35</sup> Barth, M. E., Clinch, G. & Shibano, T. (1999); Huddart, S., Hughes, J. S. & Brunnermeier, M. (1998)

<sup>36</sup> Coles, J.L., Loewenstein, U. & Suay, J. (1995)

<sup>37</sup> Nordlund, Bo (2009)

investerarna kräver en högre riskpremie för att investera i aktien. Enligt Coles är estimeringsrisken inte möjlig att diversifiera sig ifrån och därför kräver investerare en kompensation för den risken dem tar.<sup>38</sup> Således skulle högre transparens minska risken att investerarnas estimeringar skulle vara felaktiga, och kostnaden för kapital skulle sjunka. Även Richardson & Welkers, Levitt och Gray et al's studier kommer fram till att kostnaden för kapital sjunker vid högre grad av transparens.<sup>39</sup>

Sengupta undersökte det ur kreditgivarnas perspektiv och kom fram till att kostnaden för kapital sjunker vid ökad transparens då den bedömda kreditrisken sjunker för ett företag som har en högre grad av transparens och kvalitet i sin redovisning.<sup>40</sup> En grundläggande förutsättning för att kostnaden för kapital ska sjunka är utöver transparensen även jämförbarheten. Al Shiab påpekar att jämförbarheten försvåras utan ett gemensamt regelverk.<sup>41</sup> Chamisa belyser vikten av ett gemensamt regelverk, i synnerhet för utvecklingsländerna, för att ge dem tillgång till kapital under liknande förutsättningar som de utvecklade marknaderna.<sup>42</sup>

På andra sidan debatten finner vi Ball, Huddarth, Hughes & Brunnermeier och Verrecchia som bland annat i sin artikel skriver: "...full disclosure may result even in the presence of an entrepreneur/managers of the firms who exploit shareholders through unrestricted insider trading, because it is likely to achieve the greatest market depth."<sup>43</sup> Ball et al. menar att harmoniserad redovisning inte nödvändigtvis är önskvärd och att redovisningen istället utvecklas i varje land som en politisk process som tar hänsyn till det enskilda landets specifika ekonomiska miljö och intressenter.<sup>44</sup>

Sammanfattningsvis visar dessa studiers resultat att incitament för börsnoterade bolag att öka transparensen och att incitament för högre grad av harmonisering föreligger, då det skulle leda till underlättad jämförbarhet samt sänka bolagens kostnader för externt kapital. Kostnader för kapital sänks både från kreditgivare som för investerarna. För att öka jämförbarheten och transparensen har IASB genom IFRS 13 påvisat ett antal specifika krav på vad man ska

---

<sup>38</sup> Coles, J.L., Loewenstein, U. & Suay, J. (1995)

<sup>39</sup> Richardson & Welkers (2001); Levitt (1998); Gray, J. S., Roberts, B. C. & Meek, K.G. (1995)

<sup>40</sup> Sengupta (1995)

<sup>41</sup> Al Shiab (2008)

<sup>42</sup> Chamisa (2000)

<sup>43</sup> Ball (1995); Huddart, S., Hughes, J. S. & Brunnermeier, M. (1998); Verrecchia (1999) s. 282

<sup>44</sup> Ball (1995)



redovisa i förbindelse med redovisningen till verkligt värde, vilket är det som blir aktuellt vid redovisningen av förvaltningsfastigheter.

## 2.4 Agency theory och agency cost

“Agency-theory” handlar om problematiken som uppstår när ägandet separeras från kontrollen av ett bolag, alltså separationen av vem som tar beslut och vem som tar den ekonomiska risken för konsekvensen av ett beslut<sup>45</sup>. Problematiken uppstår enligt teorin när den så kallade ”principalen”, ägaren av företaget, delegerar uppgifter och ansvar till “agenten”, och dessas intressen inte sammanfaller. Det första problemet, det så kallade “agent-problemet”, uppkommer när agentens och principalen inte har samma mål och där det är svårt eller dyrt för principalen att verifiera vad det egentligen är agenten gör. Det andra problemet som uppkommer är när agenten och principalen inte har samma attityd gällande risk. Kostnaden principalen har för att verifiera det agenten gör, samt kostnaden som tillkommer för att försöka få agentens och principalens mål och att bli enhetliga, kallas för ”agency cost”.<sup>46</sup>

Watson, Shrikes & Marston skriver i sin artikel om transparens att agency-theory förutspår att skillnader i storlek, typ av bolag och belåningsgrad troligtvis påverkar transparensen i redovisningen. Detta bland annat för att stora bolag eller bolag med högre belåningsgrad krävs på mer information från aktieägare och kreditgivare än bolag som inte i lika stor grad använder sig av extern finansiering.<sup>47</sup>

Inchausti beskriver i sin studie om spanska företags transparens i redovisningen att det enligt positiv redovisningsteori finns incitament för företag att öka graden av transparens även utan regler kring det. Enligt positiv redovisningsteori är ett företag ett “nexus” av kontrakt mellan olika individer och grupper, där finansiell information kommer användas vid beslutsfattning kring och kontrollering av dessa kontrakt. Det ligger därför i företagets intresse att sänka kostnaderna för kontrakten, vilket man kan göra enligt teorin om man sänker osäkerheten, vilket man i sin tur gör genom att öka graden av transparens.<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> Morris (1987)

<sup>46</sup> Eisenhardt (1989)

<sup>47</sup> Watson, Shrikes & Marston (2002)

<sup>48</sup> Inchausti (1997)

## 2.5 Efterlevnad

Glaum et al kommer i sin studie fram till att icke-efterlevnad kan förklaras av ett antal faktorer. Exempel som nämns i artikeln är när ledning och managers har incitamentsstrukturer som påverkar deras beslut, en tes "agency theory" stödjer, och att systematiska fel ofta förekom i företag av en viss karaktär samt att det kan bero på bristande kunskaper.<sup>49</sup>

Resultatet av Jaggi & Low's studie visade att företag från länder som tillämpar common law (anglosaxiska länder) generellt sett har högre grad av efterlevnad än länder med code law (kontinental europeiskt).<sup>50</sup> Även Street & Gray kom fram till att anglosaxiska länder hade högre grad av efterlevnad<sup>51</sup>. Andra faktorer som revisionsbyrå, storlek och listing status konkluderas vara huvudfaktorer som förklaring till skillnaderna i efterlevnaden mellan olika företag enligt Street et al.<sup>52</sup>

Dumontier tittade på efterlevnaden bland schweiziska bolag och jämförde hur bolagens storlek, internationalitet, skuldsättningsgrad, lönsamhet och revisionsbyråns rykte påverkade graden av efterlevnad och kom bland annat fram till att bolagens storlek samt revisionsbyråns rykte var positivt korrelerat med efterlevnaden av IAS upplysningskrav.<sup>53</sup>

## 2.6 Företagsspecifika faktorer

I enlighet med tidigare studier inom området efterlevnad studerar vi eventuella korrelationer mellan efterlevnad av IFRS 13, dess krav på upplysningar och storleken på bolagen, bolagens lönsamhet, soliditet, valet av revisor och hemvistort.<sup>54</sup> För att öka studiens relevans och jämförbarhet har vi undersökt samma faktorer som tidigare studier.<sup>55</sup>

### 2.6.1 Storlek på bolaget

Cooke undersöker japanska bolag i sin studie, och försöker komma fram till förklaringar till skillnader i transparensen bolagen emellan.<sup>56</sup> Studiens konklusion är bland annat att storleken på bolagen spelar en viktig roll. Storleken på bolagen kan definieras på olika sätt, och några sätt att göra det är att jämföra omsättningen, storleken på det egna kapitalet, de totala tillgångarna, antalet aktieägare för att nämna några. Cooke nämner även att större bolag i

---

<sup>49</sup> Glaum et al (2003)

<sup>50</sup> Jaggi & Low (2000)

<sup>51</sup> Street & Gray (2001)

<sup>52</sup> Street et al (1999)

<sup>53</sup> Dumontier (1998)

<sup>54</sup> Street & Gray (2001), Jaggi & Low (2000), Dumontier (1998), Achmed & Nicholls (1994)

<sup>55</sup> Tsalavoutas, Evans & Smith (2010) och Abd-ElSalam & Weetman (2003)

<sup>56</sup> Cooke, T.E. (1992)

allmänhet, och mer internationaliserade bolag i synnerhet, kan tänkas ha ett större behov av hög transparens då fler aktieägare och kreditgivare är intresserade av de finansiella rapporterna än mindre bolag för att försöka sänka kostnaden för externt kapital.<sup>57</sup> I Cooke's studie finner man dock att den totala storleken på aktiekapitalet har större signifikans för skillnader i transparens-nivåer än antalet aktieägare.<sup>58</sup>

Med grund i Cooke's och Dumontier & Raffournier's studie är vår första hypotes definieras som<sup>59</sup>:

**H1: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på storleken på bolaget mellan grupperna.**

Storleken på bolaget definieras som förvaltnings-fastigheternas "verkliga värden" enligt IFRS 13s definition, angivet i miljarder svenska kronor, värderat efter den valutakurs som återgavs på dagen för utförandet av Kruskal Wallis testet (se avsnitt 3.5.4). Samtliga tester på samtliga hypoteser utfördes samma dag (16/5-17), för att undvika att eventuella valutakursdifferenser skulle påverka resultaten. Valutakurserna togs från Yahoo Finance.<sup>60</sup>

## 2.6.2 Lönsamhet

Lönsamhet är en variabel vi undersökt som potentiell förklaring till skillnaden i efterlevnaden av IFRS 13s upplysningskrav. Dumontier & Raffournier skriver i sin artikel att "earnings management" kan vara en strategi för ledningen i företag att hantera volatiliteten i vinsterna. De menar att ökad transparens gör det svårare för ledningen och de ansvariga för bolagens finansiella rapporter att tillämpa "earnings management" för att minska risken för volatilitet i vinsterna. Konklusionen man drar av det är att ökad efterlevnad kan tolkas som ett tecken på högre prestation och därmed som någonting positivt för investerare.<sup>61</sup>

Inchausti mot-argumenterar detta med grund i "agency theory" att bolag med högre lönsamhet ger de anställda större incitament för "earnings management" som ger de personliga fördelar, för att exempelvis öka eventuella bonusar och liknande ekonomiska kompensationspaket från företagets sida.<sup>62</sup>

---

<sup>57</sup> Cooke, T.E. (1992)

<sup>58</sup> Ibid (1992)

<sup>59</sup> Ibid (1992); Dumontier & Raffournier (1998)

<sup>60</sup> Yahoo Finance (2017)

<sup>61</sup> Dumontier & Raffournier (1998)

<sup>62</sup> Eisenhardt, M. K. (1989); Inchausti (1997)

Med grund i Dumontier & Raffourniers och Inchaustis resonemang har vi formulerat följande hypotes:<sup>63</sup>

**H2: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på bolagens lönsamhet mellan grupperna.**

Bolagens lönsamhet, definieras som årets vinst efter skatt, angivet i miljarder svenska kronor, värderat efter den valutakurs som återgavs på dagen för utförandet av Kruskal Wallis testet. Samtliga tester på samtliga hypoteser utfördes samma dag (16/5-17), för att undvika att eventuella valutakursdifferenser skulle påverka resultaten. Valutakurserna togs från Yahoo Finance.<sup>64</sup>

### **2.6.3 Soliditet**

Zarzeski finner att högre skuldsättningsgrad, mätt som förhållandet mellan skuld och eget kapital, ökar bolagens transparens.<sup>65</sup> Argumentet för det är att bolag med högre belåningsgrad har fler kreditgivare som efterfrågar information än bolag med större andel eget kapital. I synnerhet kan vi tänka oss att bolag med större andelen eget kapital, och färre antal aktieägare kan argumenteras för att ha ett signifikant lägre behov av att ha hög transparens, givet argumentet att det skulle minska kostnaden för externt kapital.<sup>66</sup> Å andra sidan menar Zarzeski att lägre skuldsättningsgrad fortfarande ger incitament till hög transparens till investerarna, men inte till kreditgivare, som han menar troligtvis har tillgång till information om bolagens finansiella ställning vid varje given tidpunkt direkt.<sup>67</sup>

Jaggi & Low skriver att företag med högre skuldsättningsgrad har incitament för att öka transparensen i den finansiella rapporteringen då de i högre grad blir granskade av externa parter.<sup>68</sup> Det finns enligt Jaggi & Low en skillnad i incitamentet för ökad transparens beroende på om ett bolag är listat på börsen och har externt, publikt kapital eller inte.<sup>69</sup> Publika, noterade bolag sägs ha incitament för att öka transparensen gentemot investerare, och därmed transparensen i den finansiella rapporteringen i form av exempelvis årsredovisningar, för att sänka kostnaden för eget kapital, till skillnad från bolag som tar in kapital externt, som

---

<sup>63</sup> Dumontier & Raffournier (1998); Inchausti (1997)

<sup>64</sup> Yahoo Finance (2017)

<sup>65</sup> Zarzeski (1996)

<sup>66</sup> Richardson & Welker (2001), Levitt (1998), Gary et al (1995)

<sup>67</sup> Zarzeski (1996)

<sup>68</sup> Jaggi & Low (2000)

<sup>69</sup> Ibid

inte är noterade på börsen. Privata bolag har alltså enligt Jaggi & Low och Zarzeski inte incitament i samma grad för att öka transparensen i den finansiella rapporteringen då de dels troligtvis har färre aktieägare som efterfrågar högre transparens, och dels troligtvis redan tillhandahåller eventuella kreditgivare med finansiell information utöver årsredovisningar och så vidare ändå.<sup>70</sup>

Utifrån dessa teorier har följande hypotes formulerats, där **soliditeten** enligt vår definition är det egna kapitalet delat på de totala tillgångarna angivet i en procentsats:

**H3: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på soliditeten mellan grupperna.**

#### 2.6.4 Revisor

En av de intressanta delarna i konklusionen av resultatet i Inchaustis studie var att det visat sig föreligga en signifikant skillnad i graden av transparens beroende på storleken av revisionsbyrå.<sup>71</sup> Vid tidpunkten för Inchaustis studie var det sex revisionsbyråer som dominerade marknaden, och resultatet visade sig vara att bolag reviderade av en så kallad “Big Six”-byrå hade en högre grad transparens än bolag som hade anlitat mindre revisionsbyrå. Inchausti menar att större byråer har incitament för att öka kvaliteten av sitt revisionsarbete och att de riskerar att förlora sitt rykte vid missar i kvaliteten av revisionen.<sup>72</sup>

Ett annat argument som tas fram i studien är kopplat till storleken på bolaget. Större bolag antas ha större “agency cost” och Inchausti menar att revision kan ses som ett medel för att minska “agency cost” och att bolag med större anteciperad “agency cost” därav har incitament för att efterfråga högre revisionskvalitet, vilket en större revisionsbyrå förväntas kunna leverera.<sup>73</sup>

När Inchausti utförde sin studie var det sex revisionsbyrå som dominerade marknaden. Idag är det fyra bolag som har tagit den dominerande positionen.<sup>74</sup> Dessa är idag revisions- och konsultbolagen Pwc, EY, KPMG och Deloitte, som brukar kallas för “the Big 4” (Revisor testas ej med Kruskal Wallis testet, se avsnitt 3.5.4)

---

<sup>70</sup> Inchausti (1997); Zarzeski (1996)

<sup>71</sup> Inchausti (1997)

<sup>72</sup> Ibid.

<sup>73</sup> Eisenhardt, M. K. (1989); Inchausti (1997)

<sup>74</sup> Eisenhardt, M. K. (1989)

### 2.6.5 Hemvistort

Andra variabler som kan tänkas påverka graden av efterlevnad är enligt Jaggi & Low kulturen.<sup>75</sup> Gray formulerade en hypotes som grundade sig på Hofstedes bok om kulturella dimensioner och definierade den som att ju högre grad av osäkerhet, undvikande, och hemlighetsfullhet, ju lägre grad individualism, och således lägre transparens.<sup>76</sup> Zarzeski menar att skillnaden i efterlevnad och graden av transparens inte till en tillförlitlig grad kan förklaras av kulturella skillnader.<sup>77</sup>

Bolagen i vår studie kommer från Sverige, Tyskland, England och Frankrike. Enligt Hofstedes studie och de index han presenterar är det landet som har högst grad av individualism England, följt av Sverige och Frankrike på delat andra plats. Gällande graden av osäkerhet och undvikande är det Frankrike som är högst, följt av Tyskland och Sverige.<sup>78</sup> Detta skulle i enlighet med Gray's teori tyda på att England är det landet som troligtvis har högst grad av transparens, efterföljt av Sverige och Tyskland och att Frankrike sannolikt är det landet som har lägst grad av transparens.<sup>79</sup>

En av noll-hypoteserna i Jaggi & Lows studie var att det inte var någon signifikant skillnad i graden av transparens beroende på vilket rättssystem länderna där bolagen i studien befinner sig har. Rättssystemen brukar delas upp i två huvudkategorier; den anglosaxiska traditionen, och den kontinentaleuropeiska. Den kontinentaleuropeiska rättstraditionen grundar sig i den romerska rätten, som baseras på omfattande regler och juridiska forskares åsikter. Underkategorier till den kontinentaleuropeiska rättstraditionen brukar definieras som den franska rätten, den germanska rätten och den skandinaviska rätten, där den sistnämnda anses ligga närmare den anglosaxiska rättstraditionen.<sup>80</sup>

Den anglosaxiska rättstraditionen, även kallad "common law", grundar sig i England och är till skillnad från den kontinentaleuropeiska rättstraditionen baserad mer på tidigare domar, och brukar sägas utvecklas från beslut till beslut och fokuserar på rättspraxis mycket mer än så kallad antagen lag.

---

<sup>75</sup> Jaggi & Low (2000)

<sup>76</sup> Gray, S.J. (1988); Hofstede, G. (1980)

<sup>77</sup> Zarzeski (1996)

<sup>78</sup> Hofstede (1984)

<sup>79</sup> Gray, S.J. (1988)

<sup>80</sup> Ibid.

“...common law comes from the court, continental law from the study”<sup>81</sup>

Jaggi & Lows skriver att rättssystemet och dess tradition påverkar den finansiella rapporteringen dels genom skillnader i hur den inhemska skattelagstiftningen är skriven, vilket företrädesvis påverkar bolagen i länder med kontinental europeisk rättstradition, men även hur de inhemska redovisningsreglerna skiljer sig åt.<sup>82</sup> Zeff & Nobes nämner i sin artikel att enbart Sydafrika valt att tillämpa IFRS i sin helhet. Resterande del av de länder som valt att tillämpa IFRS har någon form av lokal variant av IFRS alternativt IFRS med inhemska regler som komplement som måste följas.<sup>83</sup>

Utifrån Gray's studie om kultur och Jaggi & Low's studier kring rättssystem är hypotesen formulerad som följer:<sup>84</sup>

**H4: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad mellan bolag i Storbritannien, Sverige, Tyskland eller Frankrike.**

Sammanfattningsvis är våra hypoteser för utförande av Kruskal Wallis-test för undersökning av eventuella signifikanta skillnader i efterlevnaden grupperna emellan formulerade enligt följande:

**H1: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på storleken på bolaget mellan grupperna.**

Storleken på bolaget definieras som förvaltnings-fastigheternas “verkliga värden” enligt IFRS 13s definition, angivet i miljarder svenska kronor, värderat efter den valutakurs som återgavs på dagen för utförandet av Kruskal Wallis testet. Samtliga tester på samtliga hypoteser utfördes samma dag (16/5-17), för att undvika att eventuella valutakursdifferenser skulle påverka resultaten. Valutakurserna togs från Yahoo Finance.<sup>85</sup>

**H2: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på bolagens lönsamhet mellan grupperna.**

Bolagens lönsamhet, definieras som årets vinst efter skatt, angivet i miljarder svenska kronor, värderat efter den valutakurs som återgavs på dagen för utförandet av Kruskal Wallis testet.

---

<sup>81</sup> Jaggi & Low (2000) sid 6

<sup>82</sup> Ibid.

<sup>83</sup> Zeff & Nobes (2008)

<sup>84</sup> Gray, S.J. (1988); Jaggi & Low (2000)

<sup>85</sup> Yahoo Finance (2017)

Samtliga tester på samtliga hypoteser utfördes samma dag (16/5-17), för att undvika att eventuella valutakursdifferenser skulle påverka resultaten. Valutakurserna togs från Yahoo Finance.<sup>86</sup>

**H3: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på soliditeten mellan grupperna.**

Soliditeten är definierad som förhållandet mellan det egna kapitalet och de totala tillgångarna, angivet i en procentsats.

**H4: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad mellan bolag i Storbritannien, Sverige, Tyskland eller Frankrike.**

(Revisor testas ej med Kruskal Wallis testet, se avsnitt 3.5.4)

---

<sup>86</sup> Yahoo Finance (2017)



### **3. Metod**

#### **3.1 Val av ansats**

Likt tidigare studier i ämnet efterlevnad av redovisningsregler har det i denna studie antagits en deduktiv ansats.<sup>87</sup> För att finna förklaringar till varför efterlevnaden av IFRS 13s upplysningskrav skilt sig åt bolagen emellan, har hypoteser formulerats som sedan har prövats empiriskt i de aktuella fallen.<sup>88</sup> För att formulera lämpliga hypoteser har det i studien tagits hjälp av befintliga teorier om efterlevnad och transparens.<sup>89</sup>

#### **3.2 Forskningsmetod**

Studien bygger på en kvantitativ metod.<sup>90</sup> Med inspiration från Tsalavoutas, Evans & Smith har studien undersökt i vilken grad de valda bolagen efterlevt IFRS 13s upplysningskrav med hjälp av Cooke's dikotoma metod i statistisk analys.<sup>91</sup> Utgångspunkt för mätning av efterlevnad för de engelskspråkiga årsrapporterna har varit de upplysningskrav i IFRS 13 som är hämtade från CPA Australia:s rapport.<sup>92</sup> För de svenska årsredovisningarna har den svenska översättningen av IFRS 13 från FAR akademi använts.<sup>93</sup>

#### **3.3 Datainsamling**

Företagens årsrapporter är upprättade i enlighet med IFRS och har hämtats från respektive företags hemsida och är samtliga för kalenderåret 2015. Förvaltningsberättelser, resultat- och balansräkningar samt noter är för samtliga bolags årsredovisningar genomgångna för att finna de upplysningar studien krävt. För att effektivisera sökandet av upplysningar i årsredovisningar har svenska och engelska sökord sammanställts i tabellen nedan. Viktigt för studiens reliabilitet är att sökorden endast använts för att effektivare hitta i ett företags årsredovisning, då företag vid flertalet tillfällen upplyst i enlighet med paragrafer trots att det inte gått att hitta med hjälp av sökorden.

---

<sup>87</sup> Cooke (1994); Abd-Elsalam (2003); Street and Bryant, (2000); Street and Gray, (2001); Glaum and Street, (2003); Hodgdon et al., (2008); Al-Shiab, (2008)

<sup>88</sup> Patel, Davidsson (2015)

<sup>89</sup> Cooke (1994); Abd-Elsalam (2003); Street and Bryant, (2000); Street and Gray, (2001); Glaum and Street, (2003); Hodgdon et al., (2008); Al-Shiab, (2008)

<sup>90</sup> Patel, Davidsson (2015)

<sup>91</sup> Tsalavoutas, Evans & Smiths (2010); Cooke (1994)

<sup>92</sup> CPA Australia (2015)

<sup>93</sup> IFRS - Volymen (2016)

## SÖKORD TABELL

Upplysningsk rav	Sökord Engelska	Sökord Svenska
93a	<i>opening balance, closing balance, balance, book value</i>	<i>ingående balans, utgående balans, balans, bokfört värde</i>
93b	<i>Level 3, level three Level 2, level two, value hierarchy, hierarchy</i>	<i>nivå 3, nivå tre, nivå 2, nivå två, värderingshierarki hierarki värdehierarki</i>
93d.	<i>valuation method, valuation technique, input non-observable. observable . discounted cash flow</i>	<i>värderingsteknik, värderingsmetod, indata, icke-observerbara.observerbara diskonterat. kassaflödesmetod</i>
93e -1	<i>Income statement, Income</i>	<i>resultaträkning, totalresultat</i>
93e -2	<i>profit, gains, losses</i>	<i>vinster, förluster</i>
93e -3	<i>purchase, acquired, sales, sold</i>	<i>köp, fastighetsköp, försäljning, avyttring</i>
93f	<i>unrealised, realised, unrealized, realized, deficit, surplus, revaluation</i>	<i>orealiserad, realiserad</i>
93g	<i>valuation technique, valuation method, valuation example</i>	<i>värderingsteknik, värderingsmetod, värderingsexempel</i>
93h.	<i>sensitivity, sensitivity analysis, analysis</i>	<i>känslighetsanalys, analys</i>
93i.	<i>highest and best use, best use possible</i>	<i>bästa användning, högsta och bästa möjliga användning, maximal användning</i>
95.	<i>Transfers between levels, transfers, level three, level two</i>	<i>överföring mellan nivåer, nivå tre till nivå 2, nivå tre, nivå två</i>
99.	-	-

Tabell I Sökord

CHECKLISTA - IFRS 13 UPPLYSNINGSKRAV (KORTFATTAD)

Upplysningskrav	
93.a	<i>Värderingen till verkligt värde på balansdagen, och för icke återkommande värderingar till verkligt värde, skälen till värderingen. Återkommande värderingar av tillgångar och skulder till verkligt värde är sådana värderingar som andra IFRS kräver eller tillåter i rapporten över finansiell ställning på balansdagen.</i>
93.b	<i>Den nivå i hierarkin som värderingarna till verkligt värde hänförs till i sin helhet (Nivå 1, 2 eller 3).</i>
93.d	<i>Värderingar som hänförs till Nivå 2 och Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde, en beskrivning av värderingstekniken eller värderingsteknikerna och de indata som använts vid värderingen till verkligt värde.</i>
93.e	<i>För återkommande värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i hierarkin, en avstämning av ingående och utgående balanser, med separat information om förändringar under perioden som kan tillskrivas (i)den totala vinsten eller förlusten för perioden som redovisas i resultatet. (ii)den totala vinsten eller förlusten för perioden som redovisas i Övrigt totalresultat(iii)inköp, försäljningar, emissioner och betalningar (separat information om var och en av dessa typer av förändringar),</i>
93.f	<i>För återkommande och icke återkommande värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde, beloppet av den totala vinst eller förlust för perioden i (e) (i) som ingår i resultatet och kan tillskrivas förändringen i realiserad vinst eller förlust.</i>
93.g	<i>En beskrivning av de värderingsprocesser som företaget använder</i>
93.h	<i>För återkommande värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde: (i)För alla sådana värderingar, en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata, om en förändring i dessa indata till ett annat belopp skulle kunna leda till en betydligt högre eller lägre värdering till verkligt värde.</i>
93.h(i)	<i>Om den maximala och bästa användningen av en icke-finansiell tillgång är en annan än dess nuvarande användning, ska ett företag upplysa om detta och skälet till att den icke-finansiella tillgången används på ett annat sätt än det maximala och bästa.</i>
95	<i>Ett företag ska lämna information om och konsekvent rätta sig efter sina principer för bestämning av när överföringar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde ska anses ha ägt rum i enlighet med punkterna 93 (c) och (e) (iv).</i>
99	<i>Ett företag ska utforma de kvantitativa upplysningar som krävs i denna standard i tabellform, såvida inte en annan form passar bättre.</i>

Tabell II Kodningsmall

**Efterlevnadsvärde exempel:** Om företag X upplyser om paragraf 93.a tilldelas de 1 poäng. Om företag X sedan inte upplyser om paragraf 93.b tilldelas 0 poäng. Uppllysningskrav 93.e är indelat i tre delar (i,ii,iii) där ett företag har möjlighet att upplysa om paragraf 93.e(i) och ej upplysa om paragraf 93.e(ii) och ej 93.e(iii) vilket i så fall resulterar i 1+0+0=1 poäng. Därefter summeras poängen och divideras med det totala antalet uppllysningskrav. Om ett företag skulle upplysa om 9 uppllysningskrav skulle efterlevnadsvärdet således bli  $9/12 = 75\%$  (dikotoma)

### 3.4 Bortfall i checklistan

Efterlevnad av uppllysningskraven i IFRS 13.91, 13.97 och 13.98 från CPA Australias rapport undersöks ej i denna studie. 13.91 stryks då ingen av bolagen värderade sina förvaltningsfastigheter utifrån inputs från Level 1. Uppllysningskrav 13.97 är inte relevant för studien då det bortses från bolag som värderat förvaltningsfastigheter till historiskt anskaffningsvärde, och valt att upplysa om det verkliga värdet i noterna. IFRS 13.98 stryks då detta uppllysningskrav enbart berör värderingen av skulder till verkligt värde.

### 3.5 Genomförande och tillvägagångssätt - Statistisk analys av data

#### 3.5.1 Beräkning av efterlevnad - Cooke's Dikotoma metod

Flertal tidigare studier har försökt att mäta efterlevnaden av IFRS uppllysningskrav.<sup>94</sup> Den mest använda metoden för dessa studier är Cooke's dikotoma metod.<sup>95</sup> Al-Shiab införde dock ett alternativ till den dikotoma metoden, "Partial Compliance (PC)".<sup>96</sup> PC-metoden är en oviktad metod som ger lika vikt till varje standard.<sup>97</sup>

#### Statistisk uträkning Partial Compliance - PC metoden

*PC<sub>j</sub> är det totala efterlevnadsvärdet för varje bolag där  $1 > PC_j > 0$ . X är värdet som representerar varje standards efterlevnad. Detta innebär att varje standards efterlevnad beräknas först separat, därefter divideras summan av efterlevnaden med antalet standarder som undersökts för varje företag R<sub>j</sub>.*

$$PC_j = \frac{\sum_{i=1} X_i}{R_j}$$

<sup>94</sup> Cooke (1992), Abd-Elsalam,(2003); Street and Bryant, (2000); Street and Gray, (2001);Glaum and Street, (2003); Hodgdon et al. (2008); Al-Shiab, (2003)

<sup>95</sup> Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010)

<sup>96</sup> Al-shiab (2003)

<sup>97</sup> Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010)

Den dikotoma metoden ger samma vikt till de individuella paragraferna som är nödvändiga att redovisa, för varje standard.<sup>98</sup> Detta resulterar därav att större vikt ges vid standarder som kräver att fler paragrafer ska redovisas.<sup>99</sup> Graden av efterlevnad räknas därmed ut som förhållandet mellan de totalt redovisade upplysningskraven och den maximala möjliga redovisning av upplysningskrav för företaget.<sup>100</sup>

### Statistisk uträkning - Dikotoma metoden

*C<sub>j</sub> är det totala efterlevnadsvärdet för varje bolag där  $1 > C_j > 0$ . T är värdet som representerar de totala redovisade upplysningskraven ( $d_i$ ) hos ett bolag och M representerar de maximalt möjliga redovisningsbara upplysningskrav för företaget.<sup>101</sup>*

$$C_j = \frac{T = \sum_{i=1}^n d_i}{M = \sum_{i=1}^m d_i}$$

**En jämförelse av hur dessa metoder fungerar:** Låt oss anta att tre standarder undersöks för företag X och att det i standard A krävs upplysning av tre paragrafer, i standard B upplysning av fyra paragrafer och i standard C upplysning av sju paragrafer. Företag X upplyser om en paragraf i standard A, två paragrafer i standard B och fem paragrafer i Standard C. Enligt den dikotoma metoden beräknas efterlevnaden då som:  $(1+2+5)/(3+4+7)=8/14=57\%$  Efterlevnaden enligt PC-metoden beräknas då som följande:  $((1/3)+(2/4)+(5/7))/3 = 51,5\%$

Här går det således att se en skillnad i efterlevnaden beroende på val av metod.

Vidare antas det att endast en standard undersöks för företag Y och att i denna standard krävs det upplysning av tolv paragrafer. Företag Y upplyser om nio paragrafer i denna standard.

Beräkning av efterlevnad enligt dikotoma metoden:  $9/12=75\%$

Efterlevnadsberäkning enligt PC-metoden:  $(9/12)/1 = 75\%$

Således skiljer sig inte efterlevnaden beroende på valet av metod i denna studie, detta eftersom det i studien endast undersöks en standard, IFRS 13, och inte företagens efterlevnad av flera standarder.

<sup>98</sup> Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010)

<sup>99</sup> Cooke (1992)

<sup>100</sup> Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010)

<sup>101</sup> Ibid (2010)

Med detta i åtanke har studien för enkelhetens skull utgått från den dikotoma metoden för att inte behöva utföra ett steg extra division när det ändå ger samma resultat.

### 3.5.2 Trendanalys med spridningsdiagram

Med ett spridningsdiagram är det möjligt att se ett linjärt samband med antingen positiv eller negativ korrelation, och sambandet beskrivas med hjälp av räta linjens ekvation på formen  $y=kx+m$ .<sup>102</sup> En linjär modell har använts för att visualisera sambandet mellan de uppmätta värdena på efterlevnad hos de olika fastighetsbolagen. Det är en linje som studiens uppmätta värden avviker så lite som möjligt ifrån, vilket i sin tur har använts för att utläsa en trend.<sup>103</sup> Värdena på efterlevnad har införts i programmet Numbers for Mac, där sedan programmet beräknat en trendlinje efter spridningen.

### 3.5.3 Beräkning av nyckeltal - företagsspecifika faktorer

I enlighet med tidigare studier har företagsspecifika faktorer valts att undersökas för att dela upp företagen i grupper baserade på dessa, och sedan statistiskt testa skillnaderna i efterlevnaden grupperna emellan.<sup>104</sup>

**Revisorn** beräknas som en dummyvariabel och hämtas från den undertecknade revisionsberättelsen. Om årsredovisningen är upprättad av antingen Deloitte, PWC, Ernst & Young eller KPMG märks detta med värdet 1, annars med värdet 0.

Revisor	
<i>Big 4</i>	1
<i>Ej Big 4</i>	0

Tabell III Revisor

**Storleken** på bolaget definieras som det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna och räknas om till Mdr SEK med daterad valutakurs. Valutakurserna har hämtats från Yahoo Finance.<sup>105</sup> Olika definitioner av storleken på bolagen har använts i tidigare studier och som exempel använder Cooke åtta olika definitioner av storlek i sin studie.<sup>106</sup> Glaum & Street använder ett genomsnitt av de totala tillgångarna, antalet anställda och det totala börsvärdet. Storleken definierad som värdet av fastigheterna bedömdes vara ett bra mått att jämföra fastighetsbolag vars tillgångar till övervägande del består av just fastigheter.

<sup>102</sup> Cortinhas, C. & Black, K. (2012)

<sup>103</sup> Ibid

<sup>104</sup> Abd El-Salam, O. & Weetman, P. (2003), Achmed, K. & Nicholls, D. (1994), Cooke, T.E. (1992), Dumontier, P. & Raffournier, B. (1998), Glaum, M., Schmidt, P., Street, D.L. & Vogel, S. (2013), Inchausti, B.G. (1997), Jaggi, B. & Low, P.Y. (2000)

<sup>105</sup> Yahoo Finance (2017)

<sup>106</sup> Inchausti (1997), Cooke (1992), Glaum & Street (2003), Achmed & Nicholls (1994)

**Soliditeten** definieras som förhållandet mellan eget kapital och totala tillgångar. Inchausti har använt "skulder/eget kapital" som definition, vilket är samma nyckeltal omvänt.<sup>107</sup> Achmed & Nicholls nämner i sin studie att soliditeten och skuldsättningsgrad kan vara intressanta som variabler, då det finns teorier kring soliditet och skuldsättningsgrad och dess eventuella påverkan på transparens och efterlevnad som kan tänkas bekräftas eller dementeras av en studie som den här.<sup>108</sup>

**Lönsamhet** definieras som årets vinst efter skatt. Även för variabeln lönsamhet används olika definitioner av tidigare forskare. Inchausti definierar den som rörelseresultat/totala tillgångar samt årets vinst efter skatt/eget kapital, och Dumontier & Raffournier hade fyra olika mått för att definiera lönsamheten, samtliga angivna som procentsatser.<sup>109</sup> I studien definierades lönsamheten som årets vinst efter skatt i en summa istället för en procentsats, för att öka sannolikheten för statistiskt signifikanta skillnader grupperna emellan. Den procentuella spridningen i lönsamheten i svenska kronor är större bolagen emellan än nyckeltalet årets vinst efter skatt/eget kapital.

Cooke skriver i sin studie "There is no overwhelming theoretical reason to prefer one size variable to another. However, each variable may contain an interesting and possibly unique aspect of size, despite any multicollinearity between the size variables" vilket gör att det specifika valet av definitioner av de företagspecifika variablerna ses som sekundära för studiens relevans och tillförlitlighet.<sup>110</sup>

### 3.5.4 Kruskal-Wallis test

För att analysera den insamlade datan av efterlevnad och utvärdera eventuella samband mellan efterlevnad och bolagsspecifika variabler, används i synnerhet två hypotesprövande metoder mer än andra enligt tidigare studier.<sup>111</sup> Dessa är Wilcoxon's teckenrangtest eller Kruskal Wallis test som används för att analysera snedfördelad data i icke-parametriska test.<sup>112</sup>

---

<sup>107</sup> Inchausti (1997)

<sup>108</sup> Inchausti (1997), Abd El-Salam & Weetman (2003), Zarzeski (1996), Jaggi & Low (2000); Achmed & Nicholls (1994)

<sup>109</sup> Inchausti (1997); Dumontier & Raffournier (1998)

<sup>110</sup> Cooke (1992) s. 232

<sup>111</sup> Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010)

<sup>112</sup> Cortinhas, C. & Black, K. (2012)

Med tanke på studiens omfattande urval och spridning på dem bolagsspecifika variablerna ansågs det, för att öka reliabilitet och precision i studien, att en indelning större än två grupper var nödvändig. Således har Kruskal Wallis test använts i denna studie eftersom Wilcoxon endast behandlar parvisa jämförelser.<sup>113</sup>

Indelningen av storlek, lönsamhet, soliditet är gjord i fem grupper där grupp ett motsvarar de 20% av bolagen som redovisat högst vinst, högst soliditet eller högst värde på fastigheterna enligt studiens definition av begreppen i teorin, grupp två de näst högsta 20%, och så vidare. Studiens totala urval består av 39 bolag. Således innehöll varje grupp mellan sju och åtta bolag för variablerna storlek, lönsamhet och soliditet. Eftersom bolag har hämtats från fyra länder har gruppindelningen för de landsspecifika variablerna delats in i fyra grupper, med mellan nio och tio bolag per grupp.

För variabeln revisor, har en förklarande analys getts då Kruskal Wallis test ej gick att genomföra på mindre än tre grupper.<sup>114</sup> I enlighet med Tsalavoutas studie kunde ett Wilcoxon teckenrangtest argumenteras för att förefalla logiskt att utföra för variabeln revisor.<sup>115</sup> Testet undersöker enbart, i likhet med Kruskal Wallis testet, om en signifikant skillnad föreligger mellan grupperna. Efterlevnaden för IFRS 13s upplysningskrav skilde sig dock endast åt för fem av 12 paragrafer, vilket gjorde att något kritiskt värde för ett Wilcoxon teckenrangtest inte existerade vid 5% signifikansnivå och testet kunde därmed inte utföras. Skillnaderna mellan grupperna emellan var så små att ett Wilcoxon test heller inte kunde utföras vid 10% signifikansnivå, och valet föll därför på en förklarande analys med hjälp av ett spridningsdiagram och en trendanalys.

I studien används 5% signifikansnivå vilket är enhetligt med tidigare studier, och innebär en 5% sannolikhet att vid ett test förkasta en riktig hypotes.<sup>116</sup> Kruskal Wallis testet används för att bestämma om antal grupper, ( $k \geq 3$ ) medianer avviker signifikant från varandra. Testet analyserar rangordnad data och baseras inte på några antaganden om urvalets fördelning.<sup>117</sup>

Exempel på en utav studiens hypoteser som kommer att testas med Kruskal-Wallis följer:

---

<sup>113</sup> Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010)

<sup>114</sup> Cortinhas, C. & Black, K. (2012)

<sup>115</sup> Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010)

<sup>116</sup> Inchausti (1997), Cooke (1992), Glaum & Street (2003), Achmed & Nicholls (1994); C. Cortinhas, K. Black, Statistics for Business and Economics (2012)

<sup>117</sup> Ibid (2012)



**H0: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på storleken på bolaget mellan grupperna.**

**H1: Det finns en signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på storleken på bolaget mellan grupperna.**

**Statistisk uträkning - Kruskal-Wallis test**

*k = antal grupper*

*N = totalt antal värden på efterlevnad*

*R<sub>i</sub> = totalt av rankningar i en grupp*

*n<sub>i</sub> = antal värden på efterlevnad per grupp*

$$H = \frac{12}{N(N+1)} \sum_{i=1}^k \frac{R_i^2}{n_i} - 3(N+1)$$

### 3.6 Urvalsprocess

Bolagen som har valts befinner sig på reglerade finansiella marknader i Sverige, Tyskland, Frankrike och Storbritannien. Urvalet bestod av totalt 39 börsnoterade bolag vars balansräkningar till övervägande del bestod av förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde i enlighet med IFRS 13. Bolagen valdes systematiskt och var de 10 största börsnoterade fastighetsbolagen i respektive land. De är specifikt valda ur länder som antingen har kontinentaleuropeisk eller anglosaxisk tradition, för att studera skillnader & likheter i dessa kluster i ljuset av Street & Grays teorier.<sup>118</sup> Efter avslutad datainsamling registrerades ett bortfall. Det franska bolaget Nexity visade sig inte uteslutande ägna sig åt fastighetsförvaltning, utan även byggverksamhet. Prioritet lades på att fortsätta studien, framför att återuppta datainsamlingen, då 39 bolag bedömdes vara tillräckligt för denna studie.

---

<sup>118</sup> Street & Gray (2001), Gray (1995)

Svenska bolag (kontinental europeisk)	Engelska bolag (anglosaxisk)	Franska bolag (kontinental europeisk)	Tyska bolag (kontinental europeisk)
Atrium	British Land	Altarea	Adler
Balder	Capco	Anf	Alstria
Castellum	Derwent London	Cegereal	DES
Fabege	Great Portland Estates plc	Fonciere des regions	Deutsche W.
Hemfosa	Hammerson	Gecina	Hamborner
Hufvudstaden	Intu	Icade	LEG
Kungsleden	Land securities	Klepierre	Patrizia
Sagax	Londonmetric	Mercialys	Tag
Wallenstam	Segro	Unibail	Tig
Wihlborg	Shaftesbury		Vonovia

Tabll IV Urval

- De svenska bolagen har hämtats från Nasdaq OMX Nordic och är fastighetsbolag noterade på Stockholmsbörsens Large Cap-lista.<sup>119</sup>
- Fastighetsbolagen i Storbritannien har hämtats från London Stock Exchange, från sektorn “*Real Estate Investment and Services*”.<sup>120</sup>
- De Tyska bolagen har hämtats Deutsche Börses hemsida.<sup>121</sup>
- Franska bolagen är hämtade från Euronext Paris.<sup>122</sup>

### 3.7 Validitet

Validitet kan kortfattat sägas vara att studien mäter det som avses att mätas.<sup>123</sup> I denna studie har börsnoterade bolags efterlevnad av upplysningskraven i IFRS 13, i Sverige, England, Frankrike och Tyskland analyserats. För att uppnå efterlevnad ska bolagen redovisa upplysningskraven som finns i IFRS 13. Från denna aspekt bör det kunna anses att studien har mätt det som avsetts att mätas.

<sup>119</sup> NASDAQ Nordic OMX (2017)

<sup>120</sup> London stock exchange (2017)

<sup>121</sup> Deutsche Börse (2017)

<sup>122</sup> Euronext (2017)

<sup>123</sup> Patel, Davidsson (2015)

För att öka validiteten i studien har den senaste versionen av IFRS 13 upplysningskrav hämtats från CPA Australia när det gäller England, Frankrike och Tysklands upplysningskrav eftersom deras årsredovisningar varit på engelska.<sup>124</sup> Värt att notera ur ett validitetsperspektiv är att CPA Australia's rapport har prioriterats framför EU:s lista av upplysningskraven eftersom CPA Australia är en senare utgåva (dec. 2015).<sup>125</sup> När det gäller de svenska årsrapporterna har upplysningskraven hämtats direkt från IFRS-volymen utgiven av FAR akademi.<sup>126</sup>

På detta sätt har studien säkerhetsställt att översättningen av upplysningskraven varit korrekt. När det gäller den statistiska analysen har väl beprövade statistiska metoder använts för att bearbeta datan i fråga. Eftersom validiteten i en kvantitativ studie genomsyrar forskningsprocessens samtliga delar, har en övervägning gjorts med avseende på statistiska metoder från tidigare studier vilken som är mest lämpad för denna studiens urval och analys.<sup>127</sup>

### **3.8 Reliabilitet**

Reliabilitet innebär kortfattat en mätningens tillförlitlighet. Med hög reliabilitet avses det att en mätning ska få samma resultat vid upprepade försök och oberoende av vem som utför den.<sup>128</sup> Undersökningen av upplysningskravens efterlevnad har kodats för en statistisk undersökning. Med hänsyn till urvalets omfattning, kan kodningen vara färgad av subjektiva bedömningar, vilket kan resultera i att vi "hittar det vi vill hitta".

Snedvriden subjektivitet kan vid kvantitativa textanalyser innebära att forskaren tolkar selektivt och lägger märke till det som stödjer dennes uppfattning.<sup>129</sup> Eftersom vi inte är några experter i ämnet föreligger risken att våra tolkningar ibland inte skulle varit helt enhetliga med exempelvis en revisors. För att öka reliabiliteten i denna studie har analysen av årsredovisningen gjorts flertal gånger för att säkerhetsställa att vi inte missat något väsentligt, eller tolkat något inkorrekt.

---

<sup>124</sup> CPA Australia (2015)

<sup>125</sup> EU International Financial Reporting Standard 13 (2012)

<sup>126</sup> IFRS-Volymen (2016)

<sup>127</sup> Patel, Davidsson (2015)

<sup>128</sup> Ibid.

<sup>129</sup> Kvale (1997)

### 3.9 Metodkritik

Något den dikotoma metoden inte tar hänsyn till är kvalitén på bolagens upplysningar. Det kan vara stor skillnad i detaljrikedomen på ett företags upplysningar då ett företag har möjlighet att efterleva upplysningskraven genom att presentera ytterst lite information samtidigt som samma upplysningskrav kan efterlevas genom att presentera djupt ingående information. Med detta som grund torde det ha varit intressant att kategorisera efterlevnaden där det visats en skillnad om efterlevnaden varit av låg eller hög kvalitet.

Då revisorn endast är en dummyvariabel består urvalet av för få grupper för att kunna analyseras med Kruskal Wallis. Därmed kunde inte hypoteser formuleras till Big 4. Detta får ses som en brist i denna studie då inte alla företagsspecifika variabler behandlats med samma form av analys. Ett försök utfördes med Wilcoxon's teckenrangtest för parvisa jämförelser, dock utan framgång eftersom det bara är skillnader mellan företagets paragrafer som går att testa som i sin tur var för få. Således var stickprovet för litet för att hitta ett kritiskt värde på önskad signifikansnivå (5%). Test utfördes även på 10% signifikansnivå utan lyckat resultat. Med detta i åtanke skulle det ha varit bättre att hitta ett alternativ till Kruskal-Wallis testet som är tillämpligt på samtliga företagsspecifika faktorer.

Variabeln lönsamhet, definierat som årets vinst efter skatt, kan tänkas snedvrída resultatet något. Årets vinst före skatt kan argumenteras för att vara det lämpligare valet, då företagens skattesatser skiljer sig åt väsentligt länderna emellan. Ur en investerares synpunkt är vinsten efter skatt det intressanta, då det endast är denne som är utdelningsbar. Det är även på vinsten efter skatt värderingar av aktier tenderar att göras, vilket talade för att vinsten efter skatt skulle vara det relevanta valet av de två.<sup>130</sup>

Då hypotestester använder stickprov beräknade från slumpmässig data för att dra slutsatser kring urvalets parametrar, är det möjligt att göra fel gällande nollhypotesen. De fel som går att göra är kända som typ I respektive typ II fel och har en påverkan på testets robusthet, som i korta drag innebär studiens förmåga att motstå fel i resultatet.<sup>131</sup>

Ett typ I fel sker när en sann nollhypotes förkastas. Nollhypotesen är alltså sann men i studien visas inte detta. Ett typ II fel sker när en falsk nollhypotes inte förkastas. I detta fallet är nollhypotesen alltså inte sann, men förkastas ändå inte.<sup>132</sup> Eftersom studiens urval endast är

---

<sup>130</sup> Ou, J.A. & Penman, S.H. (1989)

<sup>131</sup> Cortinhas, C. & Black, K. (2012)

<sup>132</sup> Ibid (2012)

ett axplock av alla noterade fastighetsbolag i världen, så är det viktigt att vara medveten om att slutsatser som dras kan vara inkorrekta och att de nödvändigtvis inte behöver stämma när det gäller övriga bolag.

CPA Australia:s rapport kan vara bristfällig då den är från Australien, men bedömningen gjordes att det prioriterades en senare "upplaga" av upplysningskraven framför en utgiven 2012. Eftersom studien endast undersökte europeiska bolag kan det dock anses att upplysningskraven från EU hade varit mer relevanta i denna studie och gjort en bättre koppling till studiens syfte.

## 4. Empiri

### 4.1 Efterlevnad

Tabellerna nedan illustrerar företagens efterlevnad av IFRS 13s upplysningskrav per paragraf och per land, med företagsspecifika variabler under. Kolumnerna till höger om paragraferna visar samtliga företag sorterade i bokstavsordning.

<b>Svenska bolag</b>	<b>Atrium</b>	<b>Balder</b>	<b>Castellum</b>	<b>Fabege</b>	<b>Hemfosa</b>	<b>Hufvudstaden</b>	<b>Kungsleden</b>	<b>Sagax</b>	<b>Wallenstam</b>	<b>Wihlborg</b>
93a - utgående balans	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93b - nivå	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93d -beskrivning nivå/inputs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93e -1 - ingående -utgående	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93e -2 - gains and losses	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93e -3 Purchases and sales	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93f - Orealiserade vinst/förlust nivå 3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
93g- Värderingsprocess /exempel	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93h. - Känslighetsanalys	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93i. Highest and best use	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95. - Om det har skett transfers mellan nivåer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99. - Tabellform eller annat om lämpligt	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Antal följda upplysningskrav	10	9	9	9	9	9	9	9	9	8
Efterlevnad	83,33%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	66,67%
Lönsamhet - vinst efter skatt Miljoner SEK	2,784	4,916	2,881	3,232	2,339	3,470	0,505	1,681	2,754	2,278
Soliditet	44%	38%	43%	39%	34%	60%	33%	34%	44%	31%
Revisor Big 4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Storlek Miljarder SEK	31	68	42	40,3	29,6	31,7	27,5	16	32	28
<b>Engelska bolag</b>	<b>British Land</b>	<b>Capco</b>	<b>Derwent London</b>	<b>Great Portland Estates plc</b>	<b>Hammerson</b>	<b>Intu</b>	<b>Land securities</b>	<b>Londonm etric</b>	<b>Segro</b>	<b>Shaftesbury</b>
93a - utgående balans	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93b - nivå	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93d -beskrivning nivå/inputs	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93e -1 - ingående -utgående	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93e -2 - gains and losses	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93e -3 Purchases and sales	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93f - Orealiserade vinst/förlust nivå 3	0	1	1	1	1	1	1	0	1	1
93g- Värderingsprocess /exempel	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1
93h. - Känslighetsanalys	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1
93i. Highest and best use	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1
95. - Om det har skett transfers mellan nivåer	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0
99. - Tabellform eller annat om lämpligt	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Antal följda upplysningskrav	9	11	11	10	9	11	10	10	9	11
Efterlevnad	75%	91,67%	91,67%	83,33%	75%	91,67%	83,33%	83,33%	75%	91,67%
Lönsamhet - vinst efter skatt Miljarder SEK	20,1	5,2	8,8	5,8	8,3	5,9	27,5	9,4	7,8	5,3
Soliditet	66%	81%	78%	76%	62%	49%	71%	58%	63%	75%
Revisor Big 4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Storlek Miljarder SEK	104	44	55	27	53	96	139	15	47	33

Tabell V Efterlevnad1 1

<b>Franska bolag</b>	Altarea	Anf	Cegereal	Fonciere des regions	Gecina	Icade	Klepierre	Mercialys	Unibail	
93a - utgående balans	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
93b - nivå	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
93d. -beskrivning nivå <inputs< td=""><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td></td></inputs<>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
93e-1 - ingående -utgående	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
93e-2 - gains and losses	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
93e-3 Purchases and sales	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
93f - Orealiserade vinst/förlust nivå 3	0	0	0	1	1	1	1	1	0	
93g- Värderingsprocess /exempel	0	1	1	0	1	1	1	0	0	
93h. - Känslighetsanalys	1	0	1	1	1	0	1	1	0	
93i. Highest and best use	0	0	0	1	1	0	1	0	0	
95. - Om det har skett transfers mellan nivåer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
99. - Tabellform eller annat om lämpligt	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Antal följda upplysningskrav	8	8	9	10	11	9	11	9	7	
Efterlevnad	66,67%	66,67%	75%	83,33%	91,67%	75%	91,67%	75%	58,33%	
Lönsamhet - vinst efter skatt Miljarder SEK	2,5	0,3	0,8	6,3	4,5	-1,7	14,3	0,8	25,5	
Soliditet		45%	57%	41%	67%	42%	51%	38%	50%	
Revisor Big 4	1	1	1	0	0	0	1	1	1	
Storlek Miljarder SEK	36	10	9	152	101	77	197	22	326	
<b>Tyska bolag</b>	Adler	Altria	DES	Deutsche W	Hamborner	LEG	Patrizia	Tag	Tig	Vonovia
93a - utgående balans	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93b - nivå	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93d. -beskrivning nivå <inputs< td=""><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></inputs<>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93e-1 - ingående -utgående	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93e-2 - gains and losses	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93e-3 Purchases and sales	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93f - Orealiserade vinst/förlust nivå 3	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0
93g- Värderingsprocess /exempel	1	1	0	1	1	1	0	1	0	1
93h. - Känslighetsanalys	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
93i. Highest and best use	0	1	0	0	0	1	1	0	1	0
95. - Om det har skett transfers mellan nivåer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
99. - Tabellform eller annat om lämpligt	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Antal följda upplysningskrav	9	10	9	9	10	11	9	9	9	9
Efterlevnad	75%	83,33%	75%	75%	83,33%	91,67%	75%	75%	75%	75%
Lönsamhet - vinst efter skatt Miljoner EUR	0,8	-1,1	3,0	11,7	0,1	2,1	1,3	1,4	1,3	9,6
Soliditet	25%	42%	53%	51%	61%	41%	33%	29%	48%	38%
Revisor Big 4	0	1	0	1	1	1	1	1	1	1
Storlek Miljoner EUR	22	32	32	115	7	62	2	34	17	227

Tabell VI Efterlevnad 2

Som tabellerna illustrerar varierar den genomsnittliga efterlevnaden av IFRS 13s upplysningskrav mellan 66% och 83% för de svenska bolagen, 75% och 92% för de brittiska, mellan 58% och 92% för de franska och 75% och 92% för de tyska bolagen. Wihlborgs med 66% efterlevnad, Unibail med 58%, Altarea och ANF, som båda har 66,67% efterlevnad vardera är bolagen som visar på lägst efterlevnad av IFRS 13s upplysningskrav. Detta kan ställas i förhållande till brittiska bolag som Capco, Derwent, Intu, Shaftesbury, Gecina, Klepierre och LEG som samtliga har 91,67% efterlevnad.

Vidare är IFRS 13.93i och 13.95 de paragrafer som i allmänhet efterföljs i lägst grad. Ingen av de svenska bolagen följer dess anvisningar, vilket gällande IFRS 13.95 heller inte någon av de franska eller tyska bolagen gör. Majoriteten av bolagen i vårt urval anger att de endast värderar sina fastigheter med hjälp av "Level 3" inputs, vilket gör det förståeligt att man inte väljer att efterfölja IFRS 13.95, som nämner att företagen skall redovisa om några transfers har gjorts mellan nivåerna i "the fair value hierarchy". Om man alla tidigare år endast använt inputs från Level 3, och även tänker fortsätta med det, kan den informationen ses som överflödigt, men vi har likväl valt att ge företagen 0% efterlevnad i de fallen IFRS 13.95 inte efterföljts.

## 4.2 Företagsspecifika variabler

### FÖRETAGSSPECIFIKA FAKTORER

<u>Länder</u>	<u>Sverige</u>	<u>Tyskland</u>	<u>Frankrike</u>	<u>England</u>	<u>Totalt</u>
Genomsnittlig soliditet	40%	42%	46%	68%	49%
Högsta soliditet	60%	61%	67%	81%	81%
Lägsta soliditet	31%	25%	32%	49%	25%
Standardavvik soliditet	8%	11%	10%	10%	10%
Genomsnittligt resultat efter skatt	2,7	3,0	5,9	10,4	5,5
Högsta resultat efter skatt	4,9	11,7	25,5	27,5	27,5
Lägsta resultat efter skatt	0,5	-1,1	-1,7	5,2	-1,7
Standardavvik resultat efter skatt	1,10	3,97	8,22	7,04	6,52
Genomsnittligt värde på investeringsfastigheter	34,6	54,9	103,4	61,2	63,5
Högsta värde på investeringsfastigheter	68	227	326	139	326
Lägsta värde på investeringsfastigheter	16	2	9	15	2
Standardavvik resultat efter skatt	13,02	64,95	100,07	37,01	53,76
Andelen Big 4	100%	80%	60%	100%	85%

Tabell VII Företagsspecifika variabler

Oligopol förefaller i princip råda för Big-4 revisionsbyråerna i Sverige och England där 100% av bolagen revideras av dessa. I Frankrike går att utläsa att 60% av bolagen revideras av Big 4 byrå mot 80% i Tyskland. Genomsnittet för företagen i studien som helhet är 85%.

En relativt stor spridning av samtliga företagsspecifika variabler föreligger och det verkliga värdet på företagens förvaltningsfastigheter varierar mellan 2 miljarder SEK till 326 miljarder



SEK. Vinsten efter skatt har ett standardavvik i studiens urval på 1,1 miljard SEK där den genomsnittliga vinsten för det totala urvalet är 5,5 miljarder SEK på årsbasis efter skatt.

Soliditeten hos de engelska bolagen är i genomsnitt 68%, i jämförelse med de svenska bolagens genomsnitt på 40%, de tyska på 42% och de franska på 46%. Bolaget som har högst soliditet i studien är brittiska Capco, och har så hög soliditet som 81%, vilket är väsentligt högre än exempelvis Adler, Tag och Wihlborg som har 25%, 29% respektive 31% soliditet.

## 5. Analys

Som svar på vår första frågeställning: “Hur hög är *efterlevnaden* av IFRS 13s upplysningskrav vid redovisningen av fastigheter i börsnoterade europeiska bolag?” ser vi i resultatet efterlevnaden av IFRS 13s upplysningskrav för de olika fastighetsbolagen angivet i en procentsats.

Den andra delen av studiens frågeställning var att undersöka om eventuella skillnader i efterlevnaden kunde förklaras av företagsspecifika variabler. Av de 12 upplysningskraven från IFRS 13 som studien undersökt, var det sju upplysningskrav samtliga bolag upplyst om på ett identiskt sätt, antingen genom att samtliga företag redovisat och uttryckt sig likadant som en paragraf i IFRS 13 föreslår, eller att samtliga bolag valt att inte följa regeln alls. De enskilda paragrafer där vi inte fann någon skillnad i efterlevnaden sorterades bort, för att kunna utföra relevant statistisk analys.

### 5.1 Kruskal Wallis test av efterlevnaden beroende på storleken

#### Steg (1). Definiera nollhypotesen och den alternativa hypotesen

Följande nollhypotes och alternativa hypotes testades:

**Ho: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på storleken på bolaget mellan grupperna.**

Storleken på bolaget definieras som förvaltnings-fastigheternas “verkliga värden” enligt IFRS 13s definition, angivet i miljarder svenska kronor, värderat efter den valutakurs som återgavs på dagen för utförandet av Kruskal Wallis testet. Samtliga tester på samtliga hypoteser utfördes samma dag (16/5-17), för att undvika att eventuella valutakursdifferenser skulle påverka resultaten. Valutakurserna togs från Yahoo Finance.<sup>133</sup>

**Ha: Det finns en signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på storleken på bolaget mellan grupperna.**

Det ovanstående testet utförs med hjälp av ett Kruskal-Wallis-test.

#### Steg (2). Kritiskt värde för hypotestestet

---

<sup>133</sup> Yahoo Finance (2017)

Baserat på den angivna informationen, är signifikansnivån för testet  $\alpha=0.05$ , och frihetsgraderna  $df=5-1=4$ . Därav är det kritiska värdet för det här Chi-Square testet=  
 $R = \{\chi^2 : \chi^2 > 1.2E + 308\}$ .

### Steg (3). Statistiskt test

H-värdet för testet räknades ut med följande formel=

$$H = \frac{12}{N(N+1)} \left( \frac{R_1^2}{n_1} + \frac{R_2^2}{n_2} + \dots + \frac{R_k^2}{n_k} \right) - 3(N+1)$$

$$= \frac{12}{25(25+1)} \left( \frac{71^2}{5} + \frac{79.5^2}{5} + \frac{59.5^2}{5} + \frac{55^2}{5} + \frac{60^2}{5} \right) - 3(25+1) = 1.482$$

### Steg (4). Beslut gällande nollhypotesen

Eftersom vi kan se att  $\chi^2 = 1.482 \leq \chi_U^2 = 1.2E + 308$ , att konkluderar vi att *nollhypotesen inte förkastas*.

P-värdet för testet är  $p = 0.8297$ , och eftersom  $p = 0.8297 \geq 0,05$ , ser vi även där att nollhypotesen inte förkastas.

### Steg (5). Konklusion

Det konkluderas att nollhypotesen  $H_0$  *inte kan förkastas*. Därför finns det inte tillräckligt med bevis för att hävda att någon av medianerna för populationen (samtliga noterade fastighetsbolag i världen) skiljer sig beroende på variabeln storlek, enligt vår definition av begreppet storlek som beskrivits ovan, vid  $\alpha=0,05$  signifikansnivå.

## 5.2 Kruskal Wallis test av efterlevnaden beroende på lönsamheten

### Steg (1). Definiera nollhypotesen och den alternativa hypotesen

Följande nollhypotes och alternativa hypotes testades:

**Ho: Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på bolagens lönsamhet mellan grupperna.**

Bolagens lönsamhet definieras som årets vinst efter skatt, angivet i miljarder svenska kronor, värderat efter den valutakurs som återgavs på dagen för utförandet av Kruskal Wallis testet. Samtliga tester på samtliga hypoteser utfördes samma dag (16/5-17), för att undvika att eventuella valutakursdifferenser skulle påverka resultaten. Valutakurserna togs från Yahoo Finance.<sup>134</sup>

**Ha: Det finns en signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på bolagens lönsamhet mellan grupperna.**

Det ovanstående testet utförs med hjälp av ett Kruskal-Wallis-test.

### Steg (2). Kritiskt värde för hypotestestet

Baserat på den angivna informationen, är signifikansnivån för testet  $\alpha=0.05$ , och frihetsgraderna  $df=5-1=4$ . Därav är det kritiska värdet för det här Chi-Square testet=  
 $R = \{\chi^2 : \chi^2 > 1.2E + 308\}$ .

### Steg (3). Statistiskt test

H-värdet för testet räknades ut med följande formel=

$$H = \frac{12}{N(N+1)} \left( \frac{R_1^2}{n_1} + \frac{R_2^2}{n_2} + \dots + \frac{R_k^2}{n_k} \right) - 3(N+1)$$
$$= \frac{12}{25(25+1)} \left( \frac{66^2}{5} + \frac{84.5^2}{5} + \frac{60^2}{5} + \frac{55^2}{5} + \frac{59.5^2}{5} \right) - 3(25+1) = 1.981$$

### Steg (4). Beslut gällande nollhypotesen

Eftersom vi kan se att  $\chi^2 = 1.981 \leq \chi_U^2 = 1.2E + 308$ , konkluderar vi att *nollhypotesen inte förkastas*.

---

<sup>134</sup> Yahoo Finance (2017)

P-värdet för testet är  $p = 0.7393$ , och eftersom  $p = 0.7393 \geq 0,05$ , ser vi även där att nollhypotesen inte förkastas.

#### Steg (5). Konklusion

Det konkluderas att nollhypotesen  $H_0$  inte kan förkastas. Därför finns det inte tillräckligt med bevis för att hävda att någon av medianerna för populationen (samtliga noterade fastighetsbolag i världen) skiljer sig beroende på variabeln lönsamhet, enligt studiens definition av begreppet lönsamhet som beskrivits ovan, vid  $\alpha=0,05$  signifikansnivå.

### **5.3 Kruskal Wallis test av efterlevnaden beroende på soliditeten**

#### Steg (1). Definiera nollhypotesen och den alternativa hypotesen

Följande nollhypotes och alternativa hypotes testades:

**$H_0$ : Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på soliditeten mellan grupperna.**

Soliditeten är definierad som förhållandet mellan det egna kapitalet och de totala tillgångarna, angivet i en procentsats.

**$H_a$ : Det finns en signifikant skillnad i graden av efterlevnad beroende på soliditeten mellan grupperna.**

Det ovanstående testet utförs med hjälp av ett Kruskal-Wallis-test.

#### Steg (2). Kritiskt värde för hypotestestet

Baserat på den angivna informationen, är signifikansnivån för testet  $\alpha=0.05$ , och frihetsgraderna  $df=5-1=4$ . Därav är det kritiska värdet för det här Chi-Square testet=  
 $R = \{\chi^2 : \chi^2 > 1.2E + 308\}$ .

#### Steg (3). Statistiskt test

H-värdet för testet räknades ut med följande formel=

$$H = \frac{12}{N(N+1)} \left( \frac{R_1^2}{n_1} + \frac{R_2^2}{n_2} + \dots + \frac{R_k^2}{n_k} \right) - 3(N+1)$$

$$= \frac{12}{25(25+1)} \left( \frac{88.5^2}{5} + \frac{60^2}{5} + \frac{61.5^2}{5} + \frac{68^2}{5} + \frac{47^2}{5} \right) - 3(25+1) = 3.406$$

#### Steg (4). Beslut gällande nollhypotesen

Eftersom vi kan se att konkluderar vi att *nollhypotesen inte förkastas*.

$$\chi^2 = 3.406 \leq \chi_{\alpha}^2 = 1.2E + 308,$$

P-värdet för testet är

$p = 0.4923$ , och eftersom  $p = 0.4923 \geq 0,05$ , ser vi även där att nollhypotesen inte förkastas.

#### Steg (5). Konklusion

Det konkluderas att nollhypotesen  $H_0$  *inte kan förkastas*. Därför finns det inte tillräckligt med bevis för att hävda att någon av medianerna för populationen (samtliga noterade fastighetsbolag i världen) skiljer sig beroende på variabeln lönsamhet, enligt vår definition av begreppet lönsamhet som beskrivits ovan, vid  $\alpha=0,05$  signifikansnivå.

## **5.4 Kruskal Wallis test av efterlevnaden mellan länder**

### Steg (1). Definiera nollhypotesen och den alternativa hypotesen

Följande nollhypotes och alternativa hypotes testades:

**$H_0$ : Det finns ingen signifikant skillnad i graden av efterlevnad mellan bolag i Storbritannien, Sverige, Tyskland eller Frankrike.**

**$H_a$ : Det finns en signifikant skillnad i graden av efterlevnad mellan bolag i Storbritannien, Sverige, Tyskland eller Frankrike.**

Det ovanstående testet utförs med hjälp av ett Kruskal-Wallis-test.

### Steg (2). Kritiskt värde för hypotestestet

Baserat på den angivna informationen, är signifikansnivån för testet  $\alpha=0.05$ , och frihetsgraderna  $df=5-1=4$ . Därav är det kritiska värdet för det här Chi-Square testet=  
 $R = \{\chi^2 : \chi^2 > 1.2E + 308\}$ .

### Steg (3). Statistiskt test

H-värdet för testet räknades ut med följande formel=

$$H = \frac{12}{N(N+1)} \left( \frac{R_1^2}{n_1} + \frac{R_2^2}{n_2} + \dots + \frac{R_k^2}{n_k} \right) - 3(N+1)$$
$$= \frac{12}{20(20+1)} \left( \frac{47^2}{5} + \frac{53^2}{5} + \frac{47.5^2}{5} + \frac{62.5^2}{5} \right) - 3(20+1) = 0.889$$

### Steg (4). Beslut gällande nollhypotesen

Eftersom vi kan se att  $\chi^2 = 0.889 \leq \chi_{\alpha}^2 = 1.2E + 308$ , konkluderar vi att *nollhypotesen inte förkastas*.

P-värdet för testet är  $p = 0.8282$ , och eftersom  $p = 0.8282 \geq 0,05$ , ser vi även där att nollhypotesen inte förkastas.

### Steg (5). Konklusion

Det konkluderas att nollhypotesen  $H_0$  *inte kan förkastas*. Därför finns det inte tillräckligt med bevis för att hävda att någon av medianerna för populationen (samtliga noterade fastighetsbolag i världen) skiljer sig beroende på variabeln hemvistort, vid  $\alpha=0,05$  signifikansnivå.

## 6. Diskussion

### 6.1 Storlek

Bolagen delades in i fem grupper efter storleken, där storleken definierades som förvaltningsfastigheternas “verkliga värden” enligt IFRS 13s definition, angivet i miljarder svenska kronor. Valutakurserna som krävdes för omvärdering tills svenska kronor hämtades från Yahoo Finance.<sup>135</sup>

En genomsnittlig grad av efterlevnad angiven i en procentsats per paragraf samt per grupp räknades ut på Microsoft Excel och ställdes mot varandra, vilket nedan presenteras i tabellform så väl som i en scatterplot med trendlinjer för att lättare visualisera trender och korrelationer.

Grupp ett motsvarar alltså de 20% av bolagen i vårt urval med högst värde på sina förvaltningsfastigheter, grupp två de näst största 20% och så vidare. Procentsatserna representerar graden av efterlevnad per grupp per paragraf av IFRS 13.

Paragraf	Grupp 1	Grupp 2	Grupp 3	Grupp 4	Grupp 5
93f	43%	63%	25%	25%	50%
93g	43%	100%	75%	75%	25%
93h	86%	75%	100%	100%	88%
93i	29%	25%	25%	13%	38%
95	29%	38%	13%	13%	13%
Genomsnitt	77%	83%	78%	77%	76%

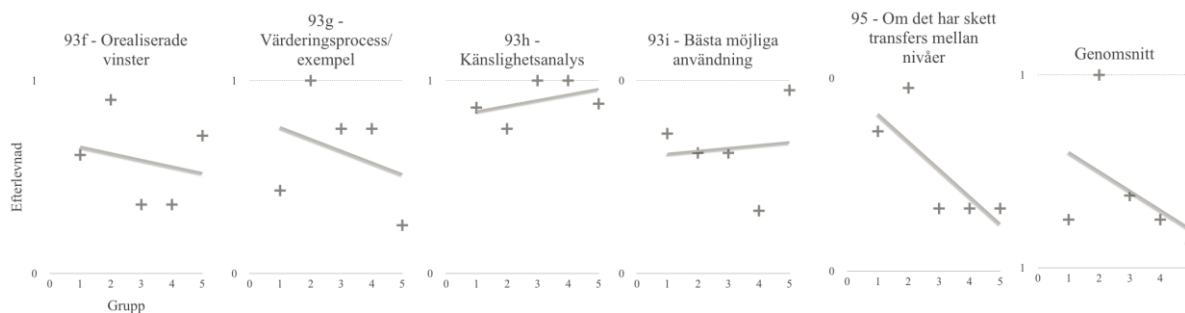
*Tabell VIII Storlek*

Graferna nedan visualiserar statistiken genom en trendlinje som visar den genomsnittliga efterlevnaden i procent per regel och genomsnittlig efterlevnad per grupp totalt.

---

<sup>135</sup> Yahoo Finance (2017)





*Diagram 1 Storlek*

Som graferna ovan visar skiljer sig efterlevnaden åt något per regel, per grupp. På grafen över den genomsnittliga efterlevnaden av IFRS 13s upplysningskrav går det att utläsa en nedåtgående trend där de 20% största bolagen uppvisar en högre grad efterlevnad än de 20% minsta bolagen. Grupp två, gruppen med de näst största 20% av bolagen i urvalet är en “outlier” vilket påverkar trendlinjen, men en nedåtlutande trend kan ändå uttydas mellan grupp tre till fem där högre soliditet förefaller korrelera positivt med högre efterlevnad. Detta framgår tydligast för regel IFRS 13.95.

För enskilda paragrafer, som exempelvis 13.93i, (om bolagen angivit att de redovisat efter “bästa möjliga användning”) eller 13.93h, (känslighetsanalysen), går det att utläsa en omvänd trend där de mindre bolagen istället efterföljer IFRS 13 upplysningskrav i högre utsträckning.

I allt väsentligt kan vår studies resultat stödja tesen att större bolag har en tendens att i högre utsträckning ha högre grad transparens. Högre grad av efterlevnad av IFRS 13s upplysningskrav innebär att mer information delges, och högre transparens kan då sägas föreligga. Då studiens trend-analys visar att storleken på bolagen är positivt korrelerad med efterlevnadsgraden av IFRS 13 upplysningskrav är resultat i enlighet med bland annat Cooke’s och Abd El-Salam’s studier.<sup>136</sup>

## 6.2 Lönsamhet

Bolagen delades även in i fem grupper efter lönsamheten. Bolagens lönsamhet definieras som årets vinst efter skatt, angivet i miljarder svenska kronor. Valutakurserna som krävdes för omvärdering tills svenska kronor hämtades från Yahoo Finance.<sup>137</sup>

<sup>136</sup> Cooke (1992); Abd El-Salam & Weetman (2003)

<sup>137</sup> Yahoo Finance (2017)

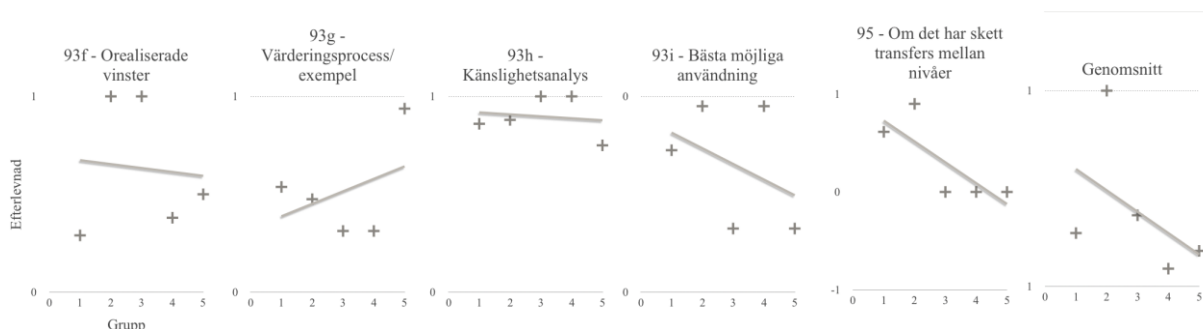
En genomsnittlig grad av efterlevnad angiven i en procentsats per paragraf samt per grupp räknades ut på Microsoft Excel och ställdes mot varandra, vilket nedan presenteras i tabellform så väl som i en scatterplot med trendlinjer för att lättare visualisera trender och korrelationer.

Grupp ett motsvarar alltså de 20% av bolagen i vårt urval med högst lönsamhet, grupp två de 20% med näst högst lönsamhet och så vidare. Procentsatserna representerar graden av efterlevnad per grupp per paragraf av IFRS 13.

Paragraf	Grupp 1	Grupp 2	Grupp 3	Grupp 4	Grupp 5
93f	29%	100%	100%	38%	50%
93g	43%	38%	25%	25%	75%
93h	86%	88%	100%	100%	75%
93i	29%	38%	13%	38%	13%
95	43%	63%	0%	0%	0%
Genomsnitt	77%	85%	78%	75%	76%

*Tabell IX Lönsamhet*

Graferna nedan visualiserar statistiken genom en trendlinje som visar den genomsnittliga efterlevnaden i procent per regel och genomsnittlig efterlevnad per grupp totalt.



*Diagram II Lönsamhet*

För variabeln lönsamhet är grupp två i genomsnitt en “outlier” som påverkar den genomsnittliga trendlinjen väsentligt. Trots detta föreligger en svag negativ trend då bolag med lägre lönsamhet tenderar att även ha lägre grad efterlevnad. Trenden går att utläsa även för paragraferna IFRS 13.93i och IFRS 13.95, till skillnad från paragraf 93g, där värderingsprocesserna i högre grad redovisas i bolag med lägre lönsamhet.

Dumontier & Raffournier skriver i sin studie att “earnings management” blir svårare för ledningen ju högre grad av efterlevnad av IFRS bolagen har, vilket gör att de tolkar en hög grad av efterlevnad som ett tecken på hög lönsamhet<sup>138</sup>. De menar att ju lägre grad av efterlevnad ett företag har, desto större möjligheter för “earnings management”, vilket egentligen alltså kan förklaras av lägre lönsamhet. Detta kan till viss del bekräftas i studien då en positiv korrelation föreligger mellan efterlevnaden och lönsamheten. Bolag med högre lönsamhet har haft en högre grad av efterlevnad.

Inchaustis resonemang om att högre lönsamhet, i enlighet med “agency theory” kan leda till “earnings management” i större utsträckning då ledningen kan argumenteras för att ha större incitament att ändra på eller dölja information för egen vinning, och därmed tala för lägre efterlevnadsgrad, får därför förkastas.<sup>139</sup>

### 6.3 Soliditet

Bolagen delades även in i fem grupper efter soliditeten. Bolagens soliditet är definierad som förhållandet mellan det egna kapitalet och de totala tillgångarna, angivet i en procentsats.

En genomsnittlig grad av efterlevnad angiven i en procentsats per paragraf samt per grupp räknades ut på Microsoft Excel och ställdes mot varandra, vilket nedan presenteras i tabellform så väl som i en scatterplot med trendlinjer för att lättare visualisera trender och korrelationer.

Grupp ett motsvarar alltså de 20% av bolagen i vårt urval med högst soliditet, grupp två de 20% med näst högst soliditet och så vidare. Procentsatserna representerar graden av efterlevnad per grupp per paragraf av IFRS 13.

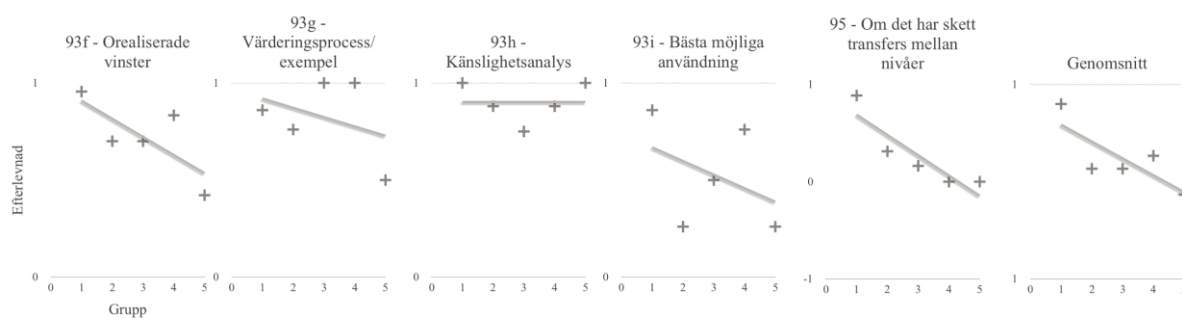
Paragraf	Grupp 1	Grupp 2	Grupp 3	Grupp 4	Grupp 5
93f	86%	63%	63%	75%	38%
93g	43%	38%	50%	50%	25%
93h	100%	88%	75%	88%	100%
93i	43%	13%	25%	38%	13%
95	71%	25%	13%	0%	0%
<b>Genomsnitt</b>	<b>87%</b>	<b>77%</b>	<b>77%</b>	<b>79%</b>	<b>73%</b>

*Tabell X Soliditet*

<sup>138</sup> Dumontier & Raffournier (1998)

<sup>139</sup> Inchausti (1997)

Graferna nedan visualiserar statistiken genom en trendlinje som visar den genomsnittliga efterlevnaden i procent per regel och genomsnittlig efterlevnad per grupp totalt.



*Diagram III Soliditet*

Som graferna visar så har bolag med högre soliditet i genomsnitt haft högre grad efterlevnad av IFRS 13s upplysningskrav. Detta har varit fallet för samtliga paragrafer, med undantag för IFRS 13.93h, känslighetsanalysen, där ingen tydlig trend går att se. Tvärtemot Zarzeski och Jaggi & Lows studier, tyder statistiken i studien på att en svagt positiv korrelation föreligger mellan soliditeten och graden av efterlevnad.<sup>140 141</sup> Enligt Zarzeski och Jaggi & Low beror transparensen och således graden av efterlevnad på vad intressenter efterfrågar. Företag med högre belåningsgrad, tillika lägre soliditet, sägs granskas hårdare av kreditgivare och de menar att bolag som till högre grad finansieras av eget kapital inte har incitament att ha hög transparens.<sup>142</sup> Resultatet av studiens analys talar emot denna tes.

## 6.4 Revisor

Bolagen delades även in i två grupper efter revisionsbyrå. Variabeln är definierad som “Big 4” eller “Inte Big 4”, där bolagen som reviderats av en Big 4 byrå hamnade i gruppen kallad “Big 4”, och bolag som inte reviderats av Big 4 byrå hamnade i gruppen “Inte Big 4”.

<sup>140</sup> Zarzeski (1996)

<sup>141</sup> Jaggi & Low (2000)

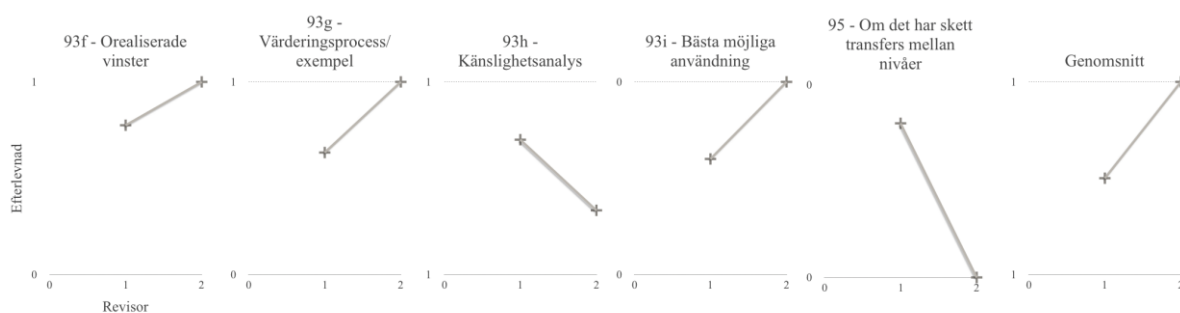
<sup>142</sup> Zarzeski (1996); Jaggi & Low (2000)

En genomsnittlig grad av efterlevnad av IFRS 13s upplysningskrav, angivet i en procentsats per paragraf samt per grupp räknades ut i Microsoft Excel och ställdes mot varandra, vilket nedan presenteras i tabellform så väl som i en scatterplot med trendlinjer för att lättare visualisera trender och korrelationer.

Paragraf	Big 4	Inte Big 4
93f	62%	80%
93g	38%	60%
93h	91%	80%
93i	24%	40%
95	24%	0%
<b>Genomsnitt</b>	<b>78%</b>	<b>80%</b>

Tabell XI Revisor

Graferna nedan visualiserar statistiken genom en trendlinje som visar den genomsnittliga efterlevnaden i procent per regel och genomsnittlig efterlevnad per grupp totalt.



1= "Big 4", 2 = Ej "Big 4"

Diagram IV Revisor

Ingen stark trend kan ses på grafen över genomsnittet, men det förefaller vara så att företag som inte reviderats av Big 4 byrå har högre grad av efterlevnad. För tre av fem paragrafer där efterlevnaden skiljer sig åt mellan grupperna är det gruppen som reviderats av Big 4 byrå som haft lägst efterlevnad. När Inchausti utförde sin studie, var det sex stora revisionsbyråer som dominerade marknaden, och resultatet av studien visade att företag som reviderats av Big 6 byråer hade högre transparens och efterlevnad, vilket alltså inte kan sägas vara fallet i vår studie. Värt att notera är att det i det närmaste föreligger oligopol på revisionsmarknaden bland noterade fastighetsbolag då hela 85% av bolagen revideras av Big 4 byrå i genomsnitt, och hela 100% av bolagen i Sverige och England.

Kruskal Wallis test kunde inte utföras för denna variabel, då Kruskal Wallis test endast kan utföras med tre eller fler grupper. Wilcoxon Signed Rank test, ett statistiskt test för skillnader i genomsnittet mellan par föreföll vara det logiska testet för variabeln, men även detta test mäter enbart skillnader. För de 12 paragrafer vi delat upp IFRS 13 i, var det endast fem paragrafer för variabeln revisor som skiljde sig åt grupperna emellan, vilket var ett för litet stickprov för att hitta ett kritiskt värde till signifikansnivån  $\alpha=0,05$ .

## 6.5 Hemvistort

Bolagen delades även in i fem grupper efter hemvistort.

En genomsnittlig grad av efterlevnad angiven i en procentsats per paragraf samt per grupp räknades ut på Microsoft Excel och ställdes mot varandra, vilket nedan presenteras i tabellform så väl som i en scatterplot med trendlinjer för att lättare visualisera trender och korrelationer.

Paragraf	Sverige	Tyskland	Frankrike	England
93f	0,90	0,30	0,56	0,80
93g	0,10	0,70	0,56	0,30
93h	1,00	1,00	0,67	0,90
93i	0,00	0,40	0,33	0,30
95	0,00	0,00	0,00	0,80
Genomsnitt	0,75	0,78	0,76	0,84

Tabell XII Hemvistort

Graferna nedan visualiserar statistiken genom en trendlinje som visar den genomsnittliga efterlevnaden i procent per regel och genomsnittlig efterlevnad per grupp totalt.

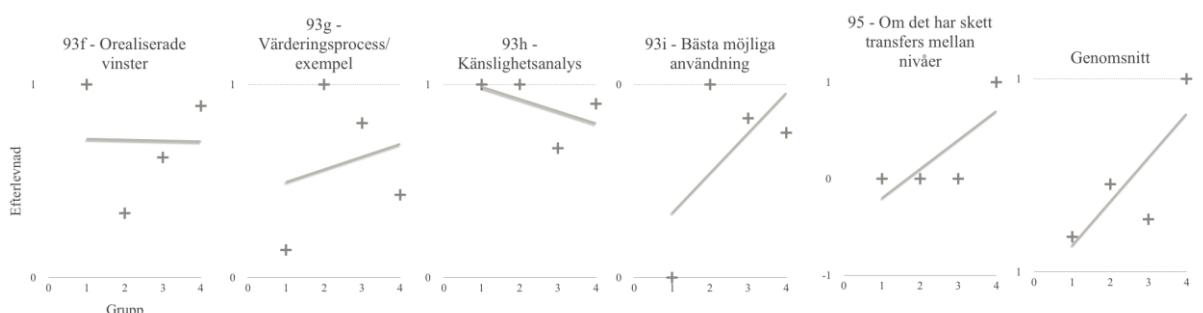


Diagram V Hemvistort

Länder: 1= Sverige, 2= Tyskland, 3=Frankrike, 4=England

För genomsnittet av efterlevnaden per paragraf, per land är det de engelska bolagen som har högst efterlevnad, de tyska bolagen som har näst högst efterlevnad, följt av de svenska och de franska bolagen. För enskilda paragrafer, som exempelvis IFRS 13.93f är det de svenska bolagen som har högst grad efterlevnad. De engelska bolagen har dock inte för någon av paragraferna lägst efterlevnad.

Detta tror vi delvis kan förklaras med Grays teori, baserad på Hofstedes studie om kultur inom management.<sup>143</sup> Gray menar att länder i Hofstedes index med högre grad av individualism och lägre grad osäkerhet och undvikande, i större utsträckning har hög transparens.<sup>144</sup> I länder med hög osäkerhet och hemlighetsfullhet, bör alltså således transparensen vara lägre, enligt Gray.<sup>145</sup> Detta förefaller stämma överens med studiens resultat, då England, som enligt Hofstedes index är det land ur studiens urval som på överlägsen förstaplats har högst individualism och lägst grad hemlighetsfullhet och osäkerhet.<sup>146</sup> Bolagen från England är, precis som teorin skulle förutspå, det landet i studiens urval med högst grad efterlevnad i genomsnitt.<sup>147</sup> Frankrike är i Hofstedes studie det land som har lägst grad individualism, och högst grad av osäkerhet och hemlighetsfullhet, och är också en av de två länderna vars bolag enligt studien i genomsnitt har lägst grad av efterlevnad.<sup>148</sup>

Resultatet ligger även i linje med Jaggi & Lows teori om att länder med “common law” har högre transparens än länder med “code law”, då de engelska bolagen är de som har högst efterlevnad av IFRS 13s upplysningskrav.<sup>149</sup> Enligt europeisk rättshistoria är Sverige det land vars rättssystem historiskt sett mest påmint om det anglosaxiska “common law” i England, men är trots detta inte det landet vars bolag har näst högst efterlevnad efter England.

---

<sup>143</sup> Gray (1995); Hofstede (1984)

<sup>144</sup> Ibid

<sup>145</sup> Gray (1995)

<sup>146</sup> Hofstede (1984)

<sup>147</sup> Gray (1995)

<sup>148</sup> Ibid

<sup>149</sup> Jaggi & Low (2000)

## 7. Slutsatser

Efterlevnaden av IFRS 13s upplysningskrav är bland de 39 bolagen i studien i genomsnitt 78%. I de undersökta länderna Sverige, Tyskland, Frankrike och England ligger graden av efterlevnad på 75%, 78%, 76% respektive 84%. I sju av 12 paragrafer ur IFRS 13 vi undersökte efterlevnaden på är den identisk bolagen emellan.

Syftet med studien var även att undersöka vad eventuella skillnader kunde tänkas bero på. För att göra detta utfördes Kruskal Wallis-test på skillnaderna i graden av efterlevnad på olika paragrafer i IFRS 13s upplysningskrav mellan olika grupper av studiens urval. Testerna gjordes mellan grupper uppdelade baserat på förvaltningsfastigheternas verkliga värden, nivån på lönsamheten, soliditet, huruvida bolagen reviderats av en Big-4 byrå eller inte, samt vilket land de utförde sin huvudsakliga verksamhet i. För de specifika paragrafer där graden av efterlevnad skiljde sig åt, gick de att utläsa svaga trender i korrelationen mellan graden av efterlevnad och studiens bolagsspecifika variabler. Men ingen av variablerna kunde dock enligt Kruskal Wallis testernas resultat vid 5% signifikansnivå förklara skillnaderna i graden av efterlevnad, och samtliga nollhypoteser förkastades.

Studiens resultat är färgat av Cooke's dikotoma metod.<sup>150</sup> Som nämnts i avsnittet om metodkritik saknar den dikotoma metoden förmågan att ta hänsyn till kvaliteten på bolagens upplysningar. Något vi märkte under datainsamlingen var att det förelåg en stor skillnad i detaljrikedomen på bolagens upplysningar. Ett företag kunde tilldelas en poäng genom att väldigt kortfattat upplysa om en paragraf, samtidigt som ett annat bolag kunde vara mycket tydligare i sin upplysning om samma paragraf och ändå också "bara" tilldelas en poäng. Som tidigare nämnt är den dikotoma metoden den mest använda i liknande "disclosure index"-studier om efterlevnad och användes för att öka resultatens jämförbarhet och studiens relevans.<sup>151</sup> Det är möjligt att studiens resultat och analys kunde ha blivit mer intressanta om det hade visats en skillnad i att efterlevnaden varit av låg eller hög kvalitet, samtidigt som detta hade öka sannolikheten för en statistiskt signifikant skillnad skulle föreligga. Det bör dock vägas mot risken för den subjektiva tolkning som detta skulle medföra.

För att hitta en statistiskt signifikant skillnad mellan grupperna, skulle ett alternativ varit att inte bara undersöka länder som befinner sig i Europa. Studien skulle exempelvis kunna ha valt ett land från varje världsdel, då de kulturella skillnaderna skulle ökat vilket även respektive

---

<sup>150</sup> Cooke (1994)

<sup>151</sup> Tsalavoutas, Evans & Smith (2010)



lands rättssystem skulle gjort. Ett annat alternativ skulle ha varit att inkludera tillväxtmarknader och jämföra dessa med mer utvecklade marknader. Vidare har tre av fyra valda länder kontinentaleuropeisk rättssystem, och en jämn fördelning mellan kontinentaleuropeiska och anglosaxiska länder, som exempelvis bolag från USA eller Australien skulle kunnat ha varit ett bättre val ur den aspekten.

Vi har i studien mätt efterlevnaden av IFRS 13 i ett urval bestående av 39 fastighetsbolag i Sverige, England, Frankrike och Tyskland med hjälp av statistisk analys. Detta ur en investerares perspektiv. Studien belyser betydelsen för att IFRS 13 efterföljs för att öka jämförbarheten, och bidrar därmed med en ökad medvetenhet kring detta. Samtidigt belyser den också brister i den statistiska analysmetoden som använts vid dataninsamlingen (avsnitt 3.5.1) i denna, samt flertalet tidigare “disclosure index”-studier, för att mäta efterlevnad.<sup>152</sup>

---

<sup>152</sup> Tsalavoutas, Evans & Smith (2010)

## 7.1 Förslag till vidare forskning

Baserat på denna studie så är efterlevnaden av IFRS 13 i fastighetsbolag i Europa hög, och jämförbarheten således är hög ur en investerares perspektiv. Intressant vore en framtida studie med samma urval av företag men som istället skulle fokusera på att mäta efterlevnaden av flera standarder, för att på detta sätt ge en tydligare bild av företagens totala efterlevnad av IFRS. Detta vore intressant dels för att verifiera om efterlevnaden och jämförbarheten är hög eller inte för flera standarder, och dels för att öppna upp användningen av fler metoder när det gäller datainsamlingen och på så sätt berika analys-materialet. Användning av PC-metoden resulterade inte i någon skillnad i efterlevnad i denna studie, men skulle som tidigare studier demonstrerat visa skillnad vid mätning av flera standarder<sup>153</sup>. Kanske skulle det ge signifikanta skillnader mellan bolagen om den totala efterlevnaden mäts. Alternativt vore det intressant att undersöka flera företagsspecifika variabler såsom företags ålder och ägarstruktur och undersöka om det går att läsa eventuella samband mellan dessa och efterlevnad.

---

<sup>153</sup> Tsalavoutas, Evans & Smith (2010)

## Referenser

### Böcker och avhandlingar

FAR Akademi. (2016). *IFRS-volymer 2016* (13., uppdaterade uppl.). ed.). Stockholm : Far akademi.

C. Cortinhas, K. Black (2012), *Statistics for Business and Economics*  
First European edition, John Wiley & Sons Ltd

Marton, J., Lundqvist, P., & Pettersson, A. (2013). *IFRS - i teori och praktik* (andra upplagan. ed.). Stockholm: Sanoma Utbildning.

Patel, R., & Davidson, B. (2011). *Forskningsmetodikens grunder : Att planera, genomföra och rapportera en undersökning* (4., [uppdaterade] uppl. ed.). Lund: Studentlitteratur.

### Vetenskapliga tidskrifter och konferenser

Abd-Elsam, O.H & Weetman, P. (2003) Introducing International Accounting Standards to an emerging capital market: relative familiarity and language effect in Egypt. *Journal of International Accounting, Auditing & Taxation*. 12 (2003). Achmed, K., & Nicholls, D. (1994) The Impact of Non-financial Company Characteristics on Mandatory Disclosure Compliance in Developing Countries: The Case of Bangladesh. *The Journal of Accounting*. (1994)

Al-shiab (2008) The Effectiveness of International Financial Reporting Standards Adoption on Cost of Equity - *International journal of business*, 13(3), 2008

Ball, R. (1995) Making Accounting More International: Why, how, and how far will it go? *Journal of Applied Corporate Finance*. Vol. 8. No. 3.

Barth, M. E., Clinch, G. & Shibano, T. (1999) International accounting harmonization and global equity markets. *Journal of Accounting and Economics* 26 (1999) 201-235

Chamisa, E. E. (2000) The Relevance and Observance of the IASC Standards in Developing Countries and the Particular Case of Zimbabwe. *The International Journal of Accounting*. Vol. 35. No. 2. pp 267-286

- Cooke, T.E. (1992) The Impact of Size, Stock Market Listing and Industry Type on Disclosure in the Annual Reports of Japanese Listed Corporations. *Accounting and Business Research*, Vol. 22. No. 87. pp. 229-237
- Coles, J.L., Loewenstein, U. & Suay, J. (1995) On Equilibrium Pricing under Parameter Uncertainty. *Journal of financial and quantitative analysis*. Vol. 30, No. 3, September 1995
- Dumontier, P. & Raffournier, B. (1998) Why Firms Comply Voluntarily with IAS: an Empirical Analysis with Swiss Data. *Journal of International Financial Management and Accounting* 9:3
- Eisenhardt, M. Kathleen. (1989) Agency Theory: An Assessment and Review. *Academy of Management Review*. Vol. 14. No. 1. pp. 57-74
- Glaum, M, Schmidt, P, Street, D. L., & 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*.
- Gray, J. S., Roberts, B. C. & Meek, K.G. (1995) Factors Influencing Voluntary Annual Report Disclosures by U.S., U.K. and Continental European Multinational Corporations. *Journal of International Business Studies*, Vol. 26, No. 3 (3rd Qtr., 1995), pp. 555-572
- Gray, J.S. (1987) Towards a Theory of Cultural Influence on the Development of Accounting Systems Internationally. *Abacus*. Vol. 24, No. I
- Hofstede, G. (1980) *Culture's Consequences: International Differences in Work-Related Values*. Beverly Hills: SAGE Publications.
- Hofstede, G. (1984) Cultural Dimensions In Management And Planning. *Asia Pacific Journal of Management*. January 1984
- Huddart, S., Hughes, J, S. & Brunnermeier, M. (1999) Disclosure requirements and stock exchange listing choice in an international context. *Journal of Accounting and Economics*. 26 (1999) 237-269
- Inchausti, B.E. (1997) The influence of company characteristics and accounting regulation on information disclosed by Spanish firms. *European Accounting Review*. 6:1, 45-68, DOI: 10.1080/096381897336863

- Jaggi, B. & Low, P., (2000). Impact of culture, market forces, and legal system on financial disclosures. *International journal of accounting*, 35 (4), 495–519.
- Levitt, A. (1996) The Importance of High Quality Accounting Standards. *Accounting Horizonz*. American Accounting Association. Vol. 12. No. 1. pp 79-82
- Morris, D. Richard. (1987) Signalling, Agency Theory and Accounting Policy Choice. *Accounting and Business Research*. Vol 18. No 69. pp. 47-56
- Ou, Jane & Penman, Stephen H. (1989) Accounting Measurement, Price-Earnings Ratio, and the Information Content of Security Prices. *Journal of Accounting Research*, Vol. 27, Current Studies on The Information Content of Accounting Earnings (1989), pp. 111-144
- Richardson, A. J. & Welker, M. (2001) Social disclosure, financial disclosure and the cost of equity capital. *Accounting, Organizations and Society* 26 (2001) 597–616
- Sengupta, P. (1998) Corporate Disclosure Quality and the Cost of Debt. *The Accounting Review*. Vol. 73, No. 4 October 1998 pp. 459-474
- Tsalavoutas, I., Evans, L. & Smith, M. (2010) Comparison of two methods for measuring compliance with IFRS mandatory disclosure requirements. Company Reporting Ltd, Edinburgh, UK
- Verrecchia, R.E. (1999) Disclosure and the cost of capital: A discussion. *Journal of Accounting and Economics* 26 (1999) 271-283
- Watson, A., Shrivs, P., & Marston, C. (2002) Voluntary disclosure of accounting ratios in the UK. *British Accounting Review*. pp 289-313
- Zarzeski, M. T. (1996) Spontaneous Harmonization Effects of Culture and Market Forces on Accounting Disclosure Practice. *American Accounting Association. Accounting Horizonz*. March/1996 Vol. 10. No. 1.
- Zeff, A. S. & Nobes, W. C (2008) Auditors' Affirmations of Compliance with IFRS around the World: An Exploratory Study

## Övriga källor

Bokföringsnämnden (2017) RR 24. Hämtad 2017-04-03:

<http://www.bfn.se/sv/redovisningsregler/redovisningsradets-rekommendationer/rr-1-29>

CPA Australia (2015) IFRS 13 Fair value measurement fact sheet. Hämtad 2017-04-10

[https://www.cpaaustralia.com.au/~/\\_media/corporate/allfiles/document/professional-resources/ifrs-factsheets/factsheet-ifrs13-fair-value-measurement.pdf?la=en](https://www.cpaaustralia.com.au/~/_media/corporate/allfiles/document/professional-resources/ifrs-factsheets/factsheet-ifrs13-fair-value-measurement.pdf?la=en)

Deutsche Börse (2017) (Hämtad 2017-03-23)

<http://deutsche-boerse.com/dbg-de/>

Euronext paris (2017) (Hämtad 2017-03-23)

<https://www.euronext.com/en/regulation/paris>

Iasplus (2017) Financial Reporting Framework in Sweden. Hämtad: 2017-04-03:

<https://www.iasplus.com/en/jurisdictions/europe/sweden>

Iasplus (2017) IAS 40 - Investment Property. Hämtad: 2017-05-24

<https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias40>

IFRS, Conceptual framework. Hämtad 2017-04-03

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Conceptual-Framework/Pages/Conceptual-Framework-Summary.aspx>

Kvale, Steinar (1997) Studentlitteratur Hämtad 2017-04-29 (web-version)

[http://hundochkatter.se/special/Kurslitteratur/Denkvalitativaforskningsintervjun\(1997\).pdf](http://hundochkatter.se/special/Kurslitteratur/Denkvalitativaforskningsintervjun(1997).pdf)

London stock exchange (2017) (Hämtad 2017-03-23)

<http://www.londonstockexchange.com/home/homepage.htm>

Nordlund, Bo (2009) Värdering av förvaltningsfastigheter. Tidningen Balans Nr 2/2009

Nordlund, Bo (2013) Fastighetsbolagens fria kassaflöden och redovisningen av investeringar. Fastighetsnytt Nr 6/2013

NASDAQ Nordic OMX (2017) (2017-03-23)

<http://www.nasdaqomxnordic.com>

Yahoo Finance (2017) Currency, Currencies & Forex Currency Trading. Hämtad: 2017-05-16  
<https://finance.yahoo.com/currencies>

## Bilagor

### Bilaga 1 Komplettningsmall

---

#### CHECKLISTA - IFRS 13 UPPLYSNINGSKRAV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

##### Upplysningskrav

93 I syfte att uppnå målen i punkt 91 ska ett företag åtminstone lämna följande information för varje klass av tillgångar och skulder (se punkt 94 för information om att bestämma lämpliga klasser av tillgångar och skulder) som värderas till verkligt värde (inbegripet värderingar baserade på verkligt värde inom tillämpningsområdet för denna standard) i rapporten över finansiell ställning efter första redovisningen:

93.a För återkommande och icke återkommande värderingar till verkligt värde, värderingen till verkligt värde på balansdagen, och för icke återkommande värderingar till verkligt värde, skälen till värderingen. Återkommande värderingar av tillgångar och skulder till verkligt värde är sådana värderingar som andra IFRS kräver eller tillåter i rapporten över finansiell ställning på balansdagen. Icke återkommande värderingar av tillgångar eller skulder till verkligt värde är sådana värderingar som andra IFRS i vissa fall kräver eller tillåter i rapporten över finansiell ställning (exempelvis när ett företag värderar en tillgång som innehas för försäljning till verkligt värde efter avdrag för kostnader för försäljning i enlighet med IFRS 5, *Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter*, på grund av att tillgångens verkliga värde efter avdrag för kostnader för försäljning är lägre än dess redovisade värde).

93.b För återkommande och icke återkommande värderingar till verkligt värde, den nivå i hierarkin som värderingarna till verkligt värde hänförs till i sin helhet (Nivå 1, 2 eller 3).

---



93.d För återkommande och icke återkommande värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 2 och Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde, en beskrivning av värderingstekniken eller värderingsteknikerna och de indata som använts vid värderingen till verkligt värde. Om det har skett en förändring i värderingsteknik (exempelvis en ändring från en marknadsmetod till redovisning över resultaträkningen eller användning av en ytterligare värderingsteknik) ska företaget lämna information om denna förändring och skälet eller skälen till förändringen. För värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde ska ett företag lämna kvantitativ information om betydande icke observerbara indata som använts vid värderingen till verkligt värde. Ett företag måste inte sammanställa kvantitativ information för att uppfylla detta upplysningskrav om kvantitativa icke observerbara indata inte tas fram av företaget vid värderingen till verkligt värde (exempelvis när ett företag använder priser från föregående transaktioner eller prisuppgifter från tredje part utan justering). När denna information lämnas kan dock inte företaget bortse från kvantitativa icke observerbara indata som är betydande för värderingen till verkligt värde och som är rimligen tillgängliga för företaget.

93.e För återkommande värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i hierarkin, en avstämning av ingående och utgående balanser, med separat information om förändringar under perioden som kan tillskrivas

- (i) den totala vinsten eller förlusten för perioden som redovisas i resultatet samt den eller de poster i resultatet där dessa vinster eller förluster redovisas,
- (ii) den totala vinsten eller förlusten för perioden som redovisas i Övrigt totalresultat samt den eller de poster i Övrigt totalresultat där dessa vinster eller förluster redovisas,
- (iii) inköp, försäljningar, emissioner och betalningar (separat information om var och en av dessa typer av förändringar),
- (iv) beloppen för eventuella överföringar till eller från Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde, skälen till dessa överföringar och företagets principer för att bestämma när överföringar mellan nivåerna anses ha ägt rum (se punkt 95); upplysning ska lämnas om överföringar till Nivå 3, och varje sådan överföring ska diskuteras skilt från överföringar från Nivå 3.

93.f För återkommande och icke återkommande värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde, beloppet av den totala vinst eller förlust för perioden i (e) (i) som ingår i resultatet och kan tillskrivas förändringen i realiserad vinst eller förlust på dessa tillgångar och skulder som innehas i slutet av rapportperioden, samt den post eller poster i resultatet där denna realiserade vinst eller förlust har redovisats.

93.g För återkommande och icke återkommande värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde, en beskrivning av de värderingsprocesser som företaget använder (exempelvis hur ett företag bestämmer sina principer och förfaranden för värdering och hur det analyserar förändringar i värderingarna till verkligt värde mellan perioder).

93.h	För återkommande värderingar till verkligt värde som hänförs till Nivå 3 i hierarkin för verkligt värde:
	<p>(i) För alla sådana värderingar, en förklarande beskrivning av hur känslig värderingen till verkligt värde är för förändringar i icke observerbara indata, om en förändring i dessa indata till ett annat belopp skulle kunna leda till en betydligt högre eller lägre värdering till verkligt värde. Om det finns inbördes samband mellan dessa indata och andra icke observerbara indata i värderingen till verkligt värde ska ett företag även lämna en beskrivning av dessa samband och av hur de skulle kunna öka eller minska effekten av förändringar i icke observerbara indata på värderingen till verkligt värde. I syfte att uppfylla detta upplysningskrav ska den förklarande beskrivningen av känsligheten för förändringar hos icke observerbara indata åtminstone omfatta de icke observerbara indata som upplysningarna avser i (d).</p> <p>(ii) För finansiella tillgångar och finansiella skulder, om en ändring i icke observerbara indata i syfte att återspegla möjliga alternativa antaganden skulle förändra det verkliga värdet i betydande utsträckning, ska ett företag ange detta och lämna upplysning om effekten av dessa ändringar. Företaget ska upplysa om hur effekten av en ändring till ett rimligt möjligt alternativt antagande beräknats. I detta syfte ska bedömningen av betydelse göras med hänsyn till resultatet, och samtliga tillgångar eller skulder, eller, när ändringar av det verkliga värdet redovisas i övrigt totalresultat, totalt eget kapital.</p>
93.h(i)	För återkommande och icke återkommande värderingar till verkligt värde, om den maximala och bästa användningen av en icke-finansiell tillgång är en annan än dess nuvarande användning, ska ett företag upplysa om detta och skälet till att den icke-finansiella tillgången används på ett annat sätt än det maximala och bästa.
95	<p>Ett företag ska lämna information om och konsekvent rätta sig efter sina principer för bestämning av när överföringar mellan nivåerna i hierarkin för verkligt värde ska anses ha ägt rum i enlighet med punkterna 93 (c) och (e) (iv). Principen för bestämning av tidpunkt för redovisning av överföringar ska vara desamma för överföringar till nivåerna och överföringar från nivåerna. Exempel på principer för bestämning av tidpunkten för överföringar är följande:</p> <p style="padding-left: 40px;">Datum för den händelse eller ändring i omständigheterna som orsakade överföringen.</p> <p style="padding-left: 40px;">Rapportperiodens början.</p> <p style="padding-left: 40px;">Rapportperiodens slut.</p>
99	Ett företag ska utforma de kvantitativa upplysningar som krävs i denna standard i tabellform, såvida inte en annan form passar bättre.