

IASB – International Accounting Standards Board
IFRS – International Financial Reporting Standards

Externredovisning: Värdering till verkligt värde – är det alltid att föredra?

När det finns tillgång till jämförbara priser på aktiva marknader är det verkliga värdet ett högst relevant värde. Problemet är att sådana marknader inte alltid finns och att det som kallas för verkliga värden bygger på antaganden som är svåra att argumentera för eller emot utifrån observerbara förhållanden, skriver **Bo Nordlund**.

I början av sommaren 2011 kom IASB:s nya standard IFRS 13 *Fair Value Measurement*. Standarden ändrar inte tillämpningsområdet för verkliga värden. Syftet är i stället att ge begreppet en enhetlig definition. Det görs genom att tydliggöra att det är ett »exit price« samt att de kunniga och motiverade aktörer som »gör upp priset« i en hypotetisk transaktion gör detta i dagens marknadssituation. Det bör också noteras att ett så kallat »exit price« sannolikt ligger betydligt närmare vad köpare är beredda att betala än vad säljare förväntar sig få för pris i de fall dessa aktörer ligger långt ifrån varandra i budgivningar. Dessutom förutsätts aktörerna vara kapabla att genomföra transaktionen. Det räcker alltså inte alltid med att köpare och säljare skulle kunna komma överens om ett sådant pris. Transaktionen måste också bedömas som genomförbar. Huruvida transaktioner är genomförbara eller inte är i sin tur många gånger beroende av en fungerande kreditmarknad. Effekter av icke fungerande kreditmarknader har vi i färskt minne från tiden efter den så kallade Lehman-kollapsen hösten 2008. Mot bakgrund av bland annat nu rådande problem i Europa, är det inte osannolikt att svårigheten att finansiera förvärv kan leda till prisfall. Om ett sådant »prisfall« leder till att transaktionsmarknaden »torkar upp« leder detta i sin tur till att bedömningar av verkliga värden inom en snar framtid kan utsättas för nya påfrestningar.

Olika aktörer har diskuterat konceptet

verkligt värde och dess nytta i externredovisningssammanhang. När bedömda verkliga värden i allt väsentligt baseras på data i värderingsmodeller som inte är observerbara tycker jag att det borde diskuteras mer om rätt placering av sådana bedömningar verkligen är i redovisningens kärna, det vill säga balans- och resultatrapporter. Enligt min uppfattning borde standardutvecklare inom redovisningen mer diskutera nytta och risker förknippade med en redovisning av tillgångar och skulder till verkliga värden när dessa baseras på icke observerbara data.

Jag delar uppfattningen att när det finns tillgång till jämförbara priser på aktiva marknader är det verkliga värdet ett högst relevant värde, jämfört med historiska anskaffningsvärden. Problemet är att sådana marknader långt ifrån alltid finns och att det som kallas för verkliga värden bygger på antaganden som är svåra att argumentera för eller emot utifrån observerbara förhållanden.

Värderingsmodeller på tre nivåer

IFRS 13 delar in inputs i värderingsmodeller i tre olika hierarkiska nivåer. Nivå 1 till nivå 3. Nivå 1 är den bästa typen av inputs, observerbara inputs som dessutom inte är i behov av justering innan de används för att bedöma verkligt värde i externredovisningssyfte. Nivå 3 är den minst eftersträvsvärda typen av inputs, icke observerbara sådana. Däremellan finns

nivå 2-inputs som är mera av observerbar karaktär, dock med behov av justeringar.

Jag återkommer till problemet som jag berörde ovan – om det inte finns tillgång till »perfekt« marknadsinformation. Om så är fallet, vilket det också ofta är, ifrågasätter jag om balansräkningen är rätt plats att redovisa en sådan bedömning. Antag att vi har tillgångar, eller skulder, som i allt väsentligt värderats med så kallade nivå 3-inputs. Företaget som gjort värderingen, med egen personal eller inhyrd expert, anser sig ha väl beprövade modeller och erfarenhet finns att hantera dessa modeller. Normgivarnas uppfattning tycks då vara att det är bättre att redovisa en bedömning av verkligt värde baserade på dessa icke observerbara inputs än att utgå från anskaffningsvärdet. Må så vara, men måste siffran absolut in i balansräkningen och därmed också påverka resultatredovisningen? Jag tycker mycket talar för att det vore önskvärt att sådan information tas fram och redovisas i not i stället.

Relevant information för värdering

Relevant information som behövs för att göra en bedömning av verkligt värde avseende exempelvis förvaltningsfastigheter är nivåer på marknadshyra, faktisk hyra enligt kontrakt, vakansrisker, värderingsobjektets tekniska skick i jämförelse med sålda jämförbara objekt på marknaden, information om tillskott och avgång i fastighetsbeståndet på relevant marknad, planlösningar i värderingsobjektet i jämförelse med sålda jämförbara objekt, marknadens direktavkastningskrav, avkastningskrav för lånat och eget kapital, marknadsmässiga och faktiska belåningsgrader, marknadsmässiga bedömningar avseende nivåer på drift- och underhållsbetalningar för ett specifikt objekt i jämförelse med faktiska sådana utbetalningar, underliggande »priser« på fastighetstillgångar i situationer



när »fastighetsöverlåtelse« skett i form av aktieöverlåtelse etcetera. En ytterligare försvårande omständighet är att det i regel är betydande skillnader även mellan till synes relativt lika fastigheter, till exempel när det gäller gällande hyreskontrakt. Eftersom det i regel är få transaktioner i relation till beståndet är det i normalfallet relativt stora skillnader i egenskaper mellan den fastighet som ska värderas och de som nyligen sålts. Detta leder till justeringsbehov vad avser värderingsobjektet i relation till sålda »jämförbara« objekt på marknaden. Ibland är sådana justeringsbehov av väsentlig karaktär och ibland kanske av mindre väsentlig karaktär. Detta innebär att även en förhållandevis likvid transaktionsmarknad för fastigheter erbjuder olika typer av problem vid värdering av sådana tillgångar. När transaktionsintensiteten minskar, vilket kan ske under vissa perioder, blir inte värderingsproblematiken enklare. Som nyss framgått är det följaktligen mycket information som behövs vid bedömning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter och listan kan göras längre.

Företagsledning och styrelser ställs ofta inför problemet att de ska ta ställning till

om en bedömning av verkligt värde är rätt. I förlängningen måste även revisorn göra en bedömning av det underlag som styrelser och företagsledningar tagit fram. Jag funderar ibland på min kammare hur det går till när styrelser, företagsledningar och revisorer gör bedömningar av tillförlitligheten i en värdering. Framför allt gäller denna fundering i de fall det föreligger brist på objektiv information som ju i sin tur är av avgörande betydelse för om bedömningen blir »rätt« eller inte.

Relevans och reliabilitet

I redovisningssammanhang talar man ofta om kvalitativa karaktäristika som exempelvis informationens relevans och reliabilitet. Självklart tycker jag att ett verkligt värde många gånger kan vara mycket mer relevant än exempelvis ett historiskt anskaffningsvärde som bland annat omnämndes ovan. Det förtar dock inte behovet av diskussion kring hanteringen av osäkerhet när det är svårt att fastställa objektiva verkliga värden, det vill säga när dessa värden är svåra att verifiera. Måhända borde de internationella standardutvecklarna ta sig en ny runda och fundera kring dessa frågor.

Ett alternativt sätt att hantera problematiken med verkliga värden, som baseras på icke observerbara inputs, skulle kunna vara att företagen upplyser i större omfattning om tillämpade metoder och väsentliga antaganden vid värderingen. Problemet är bara att det, enligt min bedömning, skulle bli en sådan omfattning på denna informationsgivning att detta i sig innebär ett problem. Om man tar ett fastighetsbolag som innehar olika typer av fastigheter, exempelvis industri, kontor, butiker och bostäder, på flera olika orter så innebär detta flerdimensionella risker som behöver beaktas vid värderingen. Typ av fastighet innebär olika typer av risker, typ av geografisk marknad och mikroläge på en sådan marknad innebär också olika typer av aspekter att beakta. Detta talar för att en meningsfull informationsgivning i detta avseende skulle kunna bli mycket komplex och omfattande för att den som analyserar ska ha den önskade nyttan av informationen.

BO NORDLUND är teknologie doktor och verksam i BREC AB samt vid KTH och Karlstads universitet.