

ACCOUNTANTSKAMER

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22/51 Wtra AK

UITSPRAAK van 11 november 2022 op grond van artikel 38 Wet tuchtrechtspraak accountants (Wtra) in de op 7 januari 2022 ontvangen klacht met nummer 22/51 Wtra AK van
STICHTING AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

gevestigd te Amsterdam

K L A A G S T E R

advocaten: mr. M.L. Batting en mr. M. Feenstra te 's-Gravenhage
t e g e n

mr. drs. Y RB RPP

registeraccountant

kantoorhoudende te [plaats1]

B E T R O K K E N E

advocaten: mr. drs. J.F. Garvelink en mr. F.T. Serraris te Amsterdam

1. De procedure

1.1. De Accountantskamer heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

1.2. De klacht is behandeld op de openbare zitting van 13 juni 2022. Klaagster heeft zich laten vertegenwoordigen door R. Busman, E. Koot, R. den Hollander, B. Graafland en T. Akker, bijgestaan door mr. M.L. Batting en mr. A. van Gijssen, advocaten te 's-Gravenhage. Betrokkene is verschenen, bijgestaan door mr. J.F. Garvelink en mr. F.T. Serraris.

2. De feiten

2.1. Betrokkene is sinds [datum1] ingeschreven in het accountantsregister van de NBA. Hij is werkzaam bij [accountantskantoor1] (hierna: [accountantskantoor1]) te [plaats1], waarvan hij directeur controlepraktijk is.

2.2. N.V.1 (hierna: [NV1]) is een onderneming die actief is op de internationale vastgoedmarkt. [NV1] staat aan het hoofd van een groep met een aantal werkmaatschappijen. De [NV1]-groep is van oudsher een Israëliësch bedrijf. Vanwege haar statutaire zetel in Nederland is een Nederlandse accountant betrokken. Van [datum2] tot [datum3] was [NV1] genoteerd aan de London Stock Exchange, een gereguleerde markt in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). [NV1] gold daarom tot die datum als organisatie van openbaar belang.

2.3. De groep had eind 2018 een balanstotaal van USD (hierna: \$) 665,2 mln. Uit de stukken komt naar voren dat de belangrijkste bezittingen van de groep toen twee panden in New York waren, namelijk het pand [straat1] (hierna: [straat1]) en het pand [straat2] (hierna: [straat2]). Beide panden bevinden zich in het stadsdeel Manhattan. Het pand [straat1] is in de jaarrekening 2018 opgenomen als '*Investment property*' (vastgoedbelegging) voor een bedrag van \$ 248 mln. Het pand [straat2] is in de jaarrekening 2018 als onderdeel van '*Inventory of apartments under construction and other inventory*' (voorraad appartementen in aanbouw en andere voorraad) opgenomen voor een bedrag van \$ 256,7 mln.

2.4 De waardering van [straat1] is geschied tegen de reële waarde en is gebaseerd op een taxatierapport van de door [NV1] ingeschakelde taxateur [A] (hierna: [A]). De waarde is bepaald aan de hand van verdisconteerde (toekomstige) kasstromen tegen een percentage van 2% vanaf 1 januari 2019 en 6% vanaf 1 juni 2019 tot 1 juli 2022. De geschatte kasstromen betreffen onder meer kasstromen te realiseren door de verkoop van appartementen na een nog uit te voeren verbouwing. In de kasstromen is rekening gehouden met onder meer de nog te maken kosten voor de verbouwing.

2.5 Het pand [straat2] is in de jaarrekening 2018 van [NV1] gewaardeerd tegen kostprijs, zijnde de laagste waarde van de kostprijs en de opbrengstwaarde. In de toelichting is vermeld dat de voorraad voor \$ 144,8 mln. bestaat uit grond en voor \$ 111,9 mln. uit appartementen. Tevens is vermeld dat per ultimo 2018 een toets op bijzondere waardevermindering heeft plaatsgevonden en dat de opbrengstwaarde van het pand hoger is dan de boekwaarde. De door [NV1] geschatte opbrengstwaarde van \$ 258,3 mln. is \$ 1,6 mln. hoger dan de boekwaarde.

2.6. Ultimo 2018 had [NV1] een belang van 84,97% in [Ltd.1] (hierna: [Ltd1]). Op 28 december 2018 is een overeenkomst gesloten waarmee het lokale management van [Ltd1] preferente aandelen ('*class A preference shares*') heeft verkregen. Aan deze aandelen zijn bijzondere rechten verbonden. Vanwege het (beweerdelijk) verlies van zeggenschap over [Ltd1] is de deelneming niet langer geconsolideerd in de jaarrekening 2018 maar als een investering in een geassocieerde deelneming verwerkt. In de winst- en verliesrekening van [NV1] is in verband hiermee een verlies van \$ 156,5 mln. opgenomen.

2.7. Betrokkene was met betrekking tot de controle van de jaarrekeningen 2010 tot en met 2013 van [NV1] de groepsaccountant. De controles van de jaarrekeningen 2014 tot en met 2017 van [NV1] zijn verricht door [accountantskantoor2] Nederland. Eind november 2018 heeft [NV1] betrokkene opnieuw benaderd met de vraag of hij de jaarrekening van [NV1] wilde controleren. Betrokkene heeft [NV1] in januari 2019 een conceptofferte verstrekt voor de jaarrekeningcontrole 2018, waarbij hij heeft aangegeven de opdracht pas te kunnen aanvaarden na formele beëindiging van de beursnotering. Nadat de beursnotering aan de London Stock Exchange op [datum3] was beëindigd, heeft betrokkene de opdrachtbevestiging nog diezelfde dag ondertekend.

2.8. In het kader van zijn controle als groepsaccountant heeft betrokkene gebruik gemaakt van werkzaamheden die zijn verricht door [accountantskantoor2] Israël als component accountant. Op 1 april 2019 heeft betrokkene de definitieve auditinstructies aan [accountantskantoor2] Israël doen toekomen. Van 31 maart 2019 tot en met 4 april 2019 heeft betrokkene in het kader van de controle een bezoek aan [accountantskantoor2] Israël gebracht.

2.9 Betrokkene heeft voor zijn controle een materialiteit gehanteerd van \$ 4 mln. en een uitvoeringsmaterialiteit van \$ 2 mln.

2.10. Op 24 april 2019 heeft betrokkene een goedkeurende controleverklaring afgegeven bij de (enkelvoudige en geconsolideerde) jaarrekening 2018 van [NV1].

3. De klacht

Betrokkene heeft volgens de AFM gehandeld in strijd met de voor hem geldende gedrags- en beroepsregels. De AFM verwijt betrokkene het volgende:

1. betrokkene heeft onvoldoende vastgesteld of [accountantskantoor1] voor en na aanvaarding van de opdracht tot het uitvoeren van de wettelijke controle van de jaarrekening 2018 van [NV1] de benodigde tijd en middelen en het benodigde gekwalificeerde personeel aan hem ter beschikking heeft gesteld, opdat hij zijn taak

naar behoren kan uitvoeren, en of de conclusies die hieromtrent zijn getrokken, passend zijn;

2. betrokkene heeft onvoldoende werkzaamheden uitgevoerd om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen over de waardering van en de toelichting op de vastgoedbelegging ([straat1]) van \$ 248 mln.;

3. betrokkene heeft onvoldoende werkzaamheden uitgevoerd om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen over de waardering en de rechten van de voorraad appartementen in aanbouw ([straat2]) van \$ 256,7 mln.;

4. betrokkene heeft onvoldoende werkzaamheden uitgevoerd om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen over de verwerking van [Ltd1] in de geconsolideerde jaarrekening van [NV1];

5. betrokkene heeft onvoldoende werkzaamheden uitgevoerd om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen over de financiële informatie van groepsonderdelen zoals opgenomen in de jaarrekening 2018 van [NV1].

4. De beoordeling

Algemeen

4.1. Indien hierna wordt verwezen naar Standaarden, dan zijn telkens de Standaarden bedoeld zoals die in 2019, ten tijde van de afgifte van de accountantsverklaring, luiden.

4.2. Het handelen en/of nalaten waarop de klacht betrekking heeft moet worden getoetst aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA) en de Nadere voorschriften controle- en overige Standaarden (NV COS).

4.3. De Accountantskamer richt zich bij de beoordeling van de controle van de jaarrekening op het controledossier van betrokkene waarbij zijn vastleggingen hierin leidend zijn. De Accountantskamer geeft geen oordeel over de door [accountantskantoor2] Israël en [advieskantoor1] uitgevoerde werkzaamheden.

Klachtonderdeel 1: beoordeling en conclusie omtrent benodigde tijd, middelen en gekwalificeerd personeel

4.4. De AFM heeft het klachtonderdeel als volgt nader uitgewerkt:

- 1) betrokkene heeft geen begroting gemaakt van de door het groepsteam en de component accountant [accountantskantoor2] Israël te besteden uren en
- 2) betrokkene heeft geen onderzoek ingesteld naar de verschillen tussen zijn begrote en bestede uren enerzijds en de door de vorige accountant ([accountantskantoor2] Nederland) aan de controle van de jaarrekening 2017 bestede uren en de voor de controle van de jaarrekening 2018 begrote uren anderzijds.

4.5. De Accountantskamer overweegt het volgende. Standaard 220.12 luidt als volgt:

'De opdrachtpartner dient ervan overtuigd te zijn dat passende procedures met betrekking tot aanvaarding en continuering van cliëntrelaties en controleopdrachten zijn gevolgd, en dient vast te stellen dat conclusies die hieromtrent zijn getrokken, passend zijn.'

4.6. Dit is nader uitgewerkt in Standaard 220.A8 die, voor zover van belang, als volgt luidt:

'De wet- en regelgeving op het gebied van kwaliteitsbeheersing vereist van de accountantsorganisatie[1] informatie te verkrijgen die in de gegeven omstandigheden noodzakelijk wordt geacht alvorens een opdracht met een nieuwe cliënt te aanvaarden, ingeval er besloten wordt een bestaande opdracht wel of niet te continueren, alsmede wanneer het aanvaarden van een nieuwe opdracht van een bestaande cliënt wordt overwogen. Informatie zoals die hieronder beschreven, helpt

de opdrachtpartners bepalen of de conclusies die met betrekking tot het aanvaarden en continueren van cliëntrelaties en controleopdrachten zijn getrokken, passend zijn: (...)

- *de vraag of het opdrachtteam de deskundigheid heeft om de controleopdracht uit te voeren en over de nodige capaciteiten beschikt, met inbegrip van tijd en middelen;*

(...).

4.7. De artikelen 12, 13 en 15 van het Besluit toezicht accountantsorganisaties (Bta) vereisen, voor zover hier van belang en kort samengevat, dat een accountantsorganisatie bij een wettelijke controle-opdracht moet beoordelen of zij voldoende tijd, middelen en gekwalificeerd personeel ten behoeve van een behoorlijke vervulling van deze opdracht aan de externe accountant ter beschikking kan stellen. Uit Standaard 220.12 en 220.A8 volgt, kort gezegd, dat de opdrachtpartner zich ervan moet overtuigen dat hieraan is voldaan en dat het opdrachtteam de deskundigheid en de capaciteiten inclusief tijd en middelen heeft om de controleopdracht uit te voeren.

4.8. Betrokkene heeft, anders dan de AFM stelt, een begroting (zij het summier) van de door elk van de (drie) leden van het groepsteam te besteden uren gemaakt, uitkomend op in totaal 206 uren vermenigvuldigd met de toepasselijke tarieven. In de 'Audit fee quote 2018' van 27 januari 2019 heeft betrokkene namens [accountantskantoor1] de te verrichten controlewerkzaamheden aan [NV1] toegelicht en daarmee een onderbouwing gegeven van het daarin geoffreerde bedrag van de fee quote, welk bedrag vrijwel geheel aansluit op het bedrag van de begroting. Betrokkene heeft van het 'Draft Audit Plan' van de vorige accountant ([accountantskantoor2] Nederland) met betrekking tot de controle van de jaarrekening 2018 kennisgenomen en hij heeft dat plan vervolgens op 31 maart 2019 besproken met de component accountant [accountantskantoor2] Israël die voor de controle van de jaarrekening 2018 4.500 uren had begroot. Betrokkene heeft, gegeven zijn eigen begroting, kennelijk geoordeeld dat het aantal van 951 door [accountantskantoor2] Nederland begrote uren niet nodig was en dat het groepsteam met 206 uren kon volstaan. Het enkele feit dat sprake is van een significant verschil tussen beide aantallen uren brengt op zichzelf beschouwd niet met zich dat betrokkene niet of onvoldoende de in Standaard 220.A8 bedoelde beoordeling van beschikbare capaciteiten inclusief tijd en middelen heeft gedaan. Aan die conclusie staat onder meer in de weg dat de omvang en diepgang van de controle van de jaarrekening 2017 niet bekend zijn. Betrokkene heeft in zijn verweerschrift toegelicht op grond van welke overwegingen en met inachtneming van welke omstandigheden de uren zijn begroot en het groepscontroleteam is samengesteld. Standaard 220.12 en de toelichting in 220.A8 schrijven geen (gedetailleerde) begroting voor. Betrokkene heeft op 3 april 2019 in het controledossier paragraaf '1.5 Plan timing, middelen en team' gereviewd. Daarin is onder meer gemotiveerd vermeld dat het team 'over de passende competentie en capaciteiten' beschikt.

4.9. De slotsom is dat de AFM niet aannemelijk heeft gemaakt dat betrokkene niet of onvoldoende heeft beoordeeld of het opdrachtteam voldoende deskundig was en over voldoende tijd en middelen beschikte.

Klachtonderdeel 1 is ongegrond.

Klachtonderdelen 2, 3 en 4

4.10. De Accountantskamer overweegt, alvorens de klachtonderdelen 2, 3 en 4 afzonderlijk te bespreken, het volgende. Deze klachtonderdelen hebben betrekking op posten in de jaarrekening waarvan de controle-informatie geheel of nagenoeg geheel is verzameld door [accountantskantoor2] Israël als component accountant. Het is aan

betrokkene als groepsaccountant om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen om daarop het oordeel op groepsniveau te baseren (Standaard 600.44). Indien sprake is van posten met een significant risico op een afwijking van materieel belang, verlangt Standaard 600.42 en de toelichting erop in 600.A61 dat het opdrachtteam op groepsniveau de relevante delen van de controledocumentatie van de accountant van het groepsonderdeel beoordeelt. Indien wordt geoordeeld dat de werkzaamheden van de accountant van het groepsonderdeel niet volstaan, dan dient dit opdrachtteam te bepalen welke aanvullende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd en of deze door de accountant van het groepsonderdeel of door het opdrachtteam worden uitgevoerd (Standaard 600.43). Van de accountant wordt daarbij op grond van Standaard 200.15 steeds een professioneel-kritische instelling verlangd.

4.11. De Accountantskamer overweegt verder dat betrokkene op grond van Standaard 230.8 gehouden was zijn controlewerkzaamheden zodanig te documenteren dat deze een ervaren accountant, die niet eerder bij de controle was betrokken, in staat stelt om inzicht te verwerven in de in Standaard 230.8, onder a tot en met c, genoemde punten. Uit Standaard 600.50 sub b volgt dat uit de documentatie van de groepsaccountant moet blijken:

'de aard, timing en omvang van de betrokkenheid van het opdrachtteam op groepsniveau bij de werkzaamheden die door de accountants van groepsonderdelen op significante groepsonderdelen zijn uitgevoerd, met inbegrip van, indien van toepassing, de beoordeling door het opdrachtteam op groepsniveau van relevante delen van de controledocumentatie van de accountants van deze groepsonderdelen en de conclusies daarover.'

4.12. Volgens de toelichting van de AFM ter zitting betreft haar klacht in de kern het ontbreken van een voldoende professioneel-kritische instelling bij betrokkene en (daardoor) van voldoende en geschikte controle-informatie. De Accountantskamer zal de klacht vanuit dit perspectief beoordelen, met dien verstande dat ook aandacht zal worden gegeven aan de vraag of betrokkene voldaan heeft aan de documentatieplicht zoals die is vastgelegd in de Standaarden 230.8 en 600.50 sub b.

4.13. De Accountantskamer zal de drie klachtonderdelen, waarbij de AFM bij elk van de klachten meerdere subklachtonderdelen heeft geformuleerd, achtereenvolgens bespreken, te beginnen met het klachtonderdeel inzake de waardering van [straat1]. *Klachtonderdeel 2: onvoldoende werkzaamheden met betrekking tot de waardering van [straat1]*

4.14. De AFM heeft bij klachtonderdeel 2 meerdere subklachtonderdelen geformuleerd die hierna als volgt genummerd zijn: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5. Ze zullen achtereenvolgens worden besproken.

(2.1) De disconteringsvoet van 6%

4.15. Vast staat dat betrokkene ten aanzien van de waardering van [straat1] een significant controlerisico en een frauderisico heeft geïdentificeerd. Betrokkene heeft in zijn verweerschrift gesteld dat een waardebepaling van een onroerende zaak als belegging inherent onnauwkeurig van aard is en vaak mede is gebaseerd op subjectieve veronderstellingen. Daarin ligt naar het oordeel van de Accountantskamer een verhoogd risico op een afwijking van materieel belang besloten. Naarmate dat risico hoger wordt ingeschat, dient een accountant overtuigender controle-informatie te verkrijgen, aldus Standaard 330.7 onder b.

4.16. Bij de waardering van [straat1] is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2% voor de periode 1 januari 2019 tot de aanvang van de verbouwing op 1 juni 2019 en 6% voor de periode erna tot het einde van de verkoop op 1 juli 2022. Deze

percentages zijn door de door [NV1] ingeschakelde taxateur [A] toegepast. Vastgoeddeskundigen van [advieskantoor1] (New York) hebben de taxatie door [A] in opdracht van [accountantskantoor2] Israël beoordeeld. In een door [advieskantoor1] opgesteld memo van 20 maart 2019 waarin een alternatieve berekening van de reële waarde van [straat1] is opgenomen, is uitgegaan van een disconteringsvoet van 8% voor de 'sellout'-periode februari 2021 - juli 2022. In het memo is opgemerkt dat de in de markt gebruikelijke disconteringsvoet tussen de 10,23% en 28,83% (gemiddeld 19,63%) ligt en dat '*the Specialist's discount rate appears to be on the low side...*'. [Advieskantoor1] heeft daarom een alternatieve disconteringsvoet van 8% toegepast, overigens zonder te motiveren om welke reden voor dat percentage is gekozen zoals de AFM ter zitting onweersproken heeft gesteld. Toepassing van 8% leidt volgens de berekening van [advieskantoor1] tot een verschil in waardering van \$ 602.390, maar de AFM heeft onweersproken aangevoerd dat [advieskantoor1] de disconteringsvoet van 8% alleen op de periode februari 2021 - juli 2022 heeft toegepast en niet op de langere periode juni 2019 - juli 2022 die [A] heeft gehanteerd. Daardoor kan, anders dan betrokkene aanvoert, aan deze berekening niet de conclusie worden verbonden dat het bij toepassing van 8% om een '*verre van materieel*' verschil gaat, nog daargelaten dat uit het controledossier niet blijkt dat betrokkene op deze aspecten van de waardering werkzaamheden heeft verricht. In dit verband is van belang dat de AFM ter zitting, verwijzend naar een Excelsheet van [accountantskantoor2] Israël, heeft betoogd dat een percentage van 8% tot een materieel verschil van \$ 4,4 miljoen leidt (per balansdatum van \$ 3,9 miljoen). Dit betoog is door betrokkene niet weersproken.

4.17. Betrokkene diende bij zijn beoordeling van de controledocumentatie van [accountantskantoor2] Israël voldoende aandacht te besteden aan onder meer de verschillende rentepercentages die in het memo van [advieskantoor1] zijn genoemd en aan de berekeningen van [accountantskantoor2] Israël. Betrokkene heeft ter zitting verklaard dat hij de gehanteerde disconteringsvoet van 6% tijdens zijn bezoek aan [accountantskantoor2] Israël uitvoerig heeft besproken, waarbij hij zich uiteindelijk kon vinden in haar overwegingen. De Accountantskamer stelt vast dat betrokkene de door hem beweerdelijk gestelde professioneel-kritische vragen aan [accountantskantoor2] Israël, de antwoorden daarop en zijn overwegingen die hebben geleid tot de conclusie dat de disconteringsvoet van 6% aanvaardbaar is, niet in het controledossier heeft vastgelegd. Daarom kan niet worden aangenomen dat betrokkene de beweerdelijke controlewerkzaamheden in voldoende mate heeft verricht.[2] De in het controledossier opgenomen '*4.B.M. Review [accountantskantoor2] Investment property*' waarnaar betrokkene in dit verband heeft verwezen, bevat bedoelde vastlegging niet. Het bevat slechts de conclusie van betrokkene op grond van een inspectie van het rapport van [A] door [accountantskantoor1], de verkregen inlichtingen en de eigenstandige analyse van dit rapport dat de '*waarderingsgrondslagen redelijke en plausibel zijn*'.

4.18. De Accountantskamer is van oordeel dat betrokkene in strijd met de Standaarden 500.6 en 600.44 geen voldoende en geschikte controle-informatie heeft verkregen en zich in strijd met Standaard 200.15 onvoldoende professioneel-kritisch heeft opgesteld. Indien betrokkene die controle-informatie wel zou hebben verzameld en zich wel voldoende professioneel-kritisch zou hebben opgesteld, dan had dat op de voet van de Standaarden 230.8 en 600.50 sub b. uit zijn controledossier moeten blijken en dat is niet het geval. Betrokkene heeft gehandeld in strijd met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

(2.2) De kasstroomperiodes

4.19. De AFM stelt dat betrokkene onvoldoende werkzaamheden heeft uitgevoerd met betrekking tot onder meer de veronderstelde start (op 1 juni 2019) en duur (20 maanden) van de verbouwing, die beide vanwege de toegepaste discontering een materiële invloed kunnen hebben op de waardering. Betrokkene heeft ook geen werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de veronderstelde ontruiming van het pand in maart 2019 en de voor juni 2019 verwachte *'approved plans'*. Verder heeft betrokkene niet vastgesteld of [NV1] wel over een offerte of een aannemingsovereenkomst beschikte om aan de hand daarvan te kunnen vaststellen of de veronderstelling over de start en duur van de verbouwing juist was. Dit is relevant omdat beide ook een effect kunnen hebben op de kosten van de verbouwing, de start van de verkoop en de verkoopperiode, aldus de AFM.

4.20. Betrokkene heeft als verweer aangevoerd dat [A] de uitgangspunten van de waardering in haar rapport heeft opgenomen en dat zij die heeft afgestemd met [NV1]. [Accountantskantoor2] Israël en [advieskantoor1] hebben die uitgangspunten gecontroleerd en in het *'Summary Review Memorandum'* (hierna: SRM) heeft [accountantskantoor2] Israël een opsomming gegeven van de uitgevoerde werkzaamheden, waaronder twee werkstappen: *'(1)...we ensured that the independent appraiser was provided with all relevant data... (2) We have ascertained that all input data used by the external appraiser (as reported above) are correct.'* Ook heeft [accountantskantoor2] Israël conclusies geformuleerd onder meer met betrekking tot de methodologie en aannames die bij de waarderingen zijn gehanteerd. Betrokkene is van mening dat hij, gegeven deze stukken, in zijn dossier heeft vastgelegd dat voldoende controlewerkzaamheden door [accountantskantoor2] Israël zijn verricht met betrekking tot de periodes waaraan de kasstromen zijn toegerekend en de kosten van de verbouwing.

4.21. De Accountantskamer overweegt dat betrokkene geen, in het controledossier opgenomen, documentatie heeft aangewezen of stukken daaruit heeft overgelegd waaruit volgt dat hij aan de door AFM genoemde, hiervoor weergegeven specifieke aspecten met betrekking tot de verbouwing aandacht heeft besteed tijdens zijn reviewwerkzaamheden bij [accountantskantoor2] Israël en/of er zelf controlewerkzaamheden op heeft uitgevoerd. Betrokkene heeft niet ontkend dat die aspecten bij de controle aandacht verdienen. Dat de veronderstellingen waarop [A] haar taxatie heeft gebaseerd volgens [A] betrouwbaar en accuraat zijn en dat [accountantskantoor2] Israël in haar SRM heeft geconcludeerd dat aan de taxateur alle relevante en correcte data zijn verstrekt, ontsloeg betrokkene als groepsaccountant niet van de verplichting, mede op grond van het door hem geïdentificeerde significante risico, te beoordelen of de hem beschikbare controle-informatie voldoende en geschikt was om zijn controle-oordeel op groepsniveau te baseren. Daarbij diende betrokkene een professioneel-kritische instelling te hanteren. Die instelling had ertoe moeten leiden dat betrokkene aan bedoelde aspecten aandacht besteedde en daarvan verslag deed in het controledossier. Daarvan blijkt niet. Betrokkene heeft in strijd met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid gehandeld.

(2.3) De verbouwingskosten

4.22. De Accountantskamer overweegt het volgende. Uit het taxatierapport van [A] volgt dat de waarde van het pand mede is bepaald door de nog te maken kosten van verbouwing ervan, begroot op (bruto) \$ 128,3 mln., in mindering te brengen op de verwachte opbrengstwaarde. Uit het taxatierapport blijkt dat de raming van deze kosten is gebaseerd op een door [NV1] verstrekte *'budget summary'*. [A] heeft deze raming als uitgangspunt genomen zonder daarop verder werkzaamheden te verrichten.

In het memo van [advieskantoor1], waarin de taxatie is beoordeeld, is de vraag in hoeverre deze kostenraming reëel is, niet beantwoord. Het memo van [accountantskantoor2] Israël geeft alleen de hiervoor (in 4.20.) geciteerde twee werkstappen aan.

4.23. Gezien de hoogte van de met de verbouwing van het pand gemoeide kosten en het effect van deze kosten op de waardering van het pand, zijn deze kosten van materiële invloed op de jaarrekening. De Accountantskamer is van oordeel dat het daarom op de weg van betrokkene lag om vast te stellen dat voldoende en geschikte controle-informatie was verkregen over de raming van de verbouwingkosten. De Accountantskamer stelt vast dat betrokkene geen, in het controledossier opgenomen, documentatie heeft aangewezen of daaruit stukken heeft overgelegd waaruit blijkt, dat betrokkene op professioneel-kritische wijze de in mindering op de toekomstige kasstroom gebrachte verbouwingkosten heeft beoordeeld. Daardoor valt niet na te gaan wat destijds de afwegingen van betrokkene zijn geweest en of hij op goede gronden heeft ingestemd met het in het taxatierapport van [A] hiervoor opgenomen bedrag. De Accountantskamer is daarom van oordeel dat betrokkene, in strijd met het bepaalde in de Standaarden 500.6 en 600.44 geen voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de kostenraming heeft verkregen en zich in strijd met Standaard 200.15 onvoldoende professioneel-kritisch heeft opgesteld. Betrokkene heeft gehandeld in strijd met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

(2.4) De wettelijke gebruiksbependingen

4.24. Een van de uitgangspunten van de taxatie door [A] is, dat na de verbouwing de bestaande overschrijding (volgens [A] slechts 'slightly overbuilt') van de 'zoning regulation' niet meer bestaat. Die overschrijding is het gevolg van ná de bouw van het pand (in 1927) in de 50'er jaren van kracht geworden voorschriften.

4.25. De Accountantskamer overweegt dat de overschrijding niet het gevolg is van een overtreding van de voorschriften die ten tijde van de bouw golden. [A] heeft in haar taxatierapport vermeld: '*The existing building was constructed in 1927 and is considered to be a pre-existing legal non complying bulk and conforming use. Typically, deductions from the gross area to the permissible zoning floor area are made for mechanicals and certain common areas*' en: '*The size of the structure exceeds zoning regulations but since the property was constructed prior to the current zoning resolution, they represent a legal, pre-existing non-compliance*'. Gesteld noch gebleken is dat de overschrijding ertoe zou (kunnen) leiden dat aanpassingen van de verbouwplannen dienden plaats te vinden die een materiële invloed op de waardering ervan zouden kunnen hebben. De Accountantskamer is van oordeel dat betrokkene daarom niet met succes kan worden verweten dat hij aan de overschrijding geen nadere aandacht heeft besteed. Het subklachtonderdeel is ongegrond.

(2.5) De schattingonzekerheid, retrospectieve beoordelingen en toelichting in de jaarrekening

4.26. De AFM verwijt betrokkene, kort samengevat, dat hij niet op de voet van Standaard 540 werkzaamheden heeft uitgevoerd ten aanzien van de schattingonzekerheid (bijvoorbeeld door een gevoeligheidsanalyse te verrichten), de oordeelsvormingen en veronderstellingen van [NV1] met betrekking tot significante schattingen in de voorgaande verslagperiode, en de toelichting in de jaarrekening (noot 5) over de gevoeligheid van de niet-waarneembare inputs op de reële waarde van [straat1]. Partijen zijn het erover eens dat het bij dit laatste gaat om de netto verkoopprijs en constructiekosten per square feet en de disconteringsvoet.

4.27. Betrokkene heeft, kort samengevat, aangevoerd dat [A] in haar rapport drie waarderingsmethoden heeft besproken en zich vervolgens heeft geconcentreerd op de inkomsten- en verkoopvergelijkingsbenadering. Dit was, mede vanwege de werkzaamheden van [accountantskantoor2] Israël en [advieskantoor1] voor betrokkene aanvaardbaar. Er bestond volgens betrokkene geen indicatie dat de voor de taxatie gehanteerde informatie en omstandigheden niet juist zouden kunnen zijn en dat er een risico bestond op een afwijking van materieel belang. Daarom was een gevoeligheidsanalyse niet nodig en die is volgens Standaard 540.A38 ook niet verplicht, aldus betrokkene. Er bestond geen significant schattingsrisico en de taxatie betrof geen schatting met een grote onzekerheid. [Accountantskantoor2] Israël heeft een retrospectieve beoordeling van de taxatie gedaan. Dat blijkt uit haar '*Audit Strategy Memorandum*' (hierna: ASM). De waarderingsmethodiek voor de jaarrekening 2018 week niet af van die voor 2017 en de uitkomst van de taxatie sluit aan op waardering in de jaarrekening 2017 (\$ 240 mln.). De waarden genoemd in noot 5 van de jaarrekening zijn onderbouwd en gecontroleerd, aldus nog steeds betrokkene.

4.28. De Accountantskamer overweegt het volgende. Betrokkene diende op grond van Standaard 540.6 voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen of de schatting van de reële waarde redelijk is en in de jaarrekening adequaat is toegelicht, gegeven het toepasselijke verslaggevingsstelsel (EU-IFRS en titel 9 boek 2 BW). Standaard 540 beschrijft de werkzaamheden die in verband hiermee door de accountant verricht dienen te worden dan wel kunnen worden. Betrokkene heeft niet aangewezen waar in het controledossier is vastgelegd dat hij heeft geëvalueerd en beoordeeld of [NV1] op een correcte manier is omgegaan met de schattingonzekerheid die, ook in de visie van betrokkene, met een taxatie gepaard gaat[3]. Dit klemt temeer nu betrokkene ten aanzien van de waardering van [straat1] een significant controlerisico en een frauderisico heeft geïdentificeerd. Betrokkene heeft verwezen naar de vastlegging in het dossier van de bespreking van 17 april 2019 met het bestuur en de auditcommissie van [NV1]. Die vastlegging betreft de invloed van de verkoop van het pand (in drie verschillende scenario's) op de continuïteit van de onderneming en niet de evaluatie van de schattingonzekerheid.

4.29. Wat betreft de retrospectieve beoordeling (Standaard 540.9) blijkt niet uit het controledossier dat die daadwerkelijk is verricht ook al heeft [accountantskantoor2] Israël in haar ASM verklaard die te zullen verrichten ('*reviewing accounting estimates on a retrospective basis*'). Betrokkene heeft aangegeven ter zake geen aanvullende werkzaamheden te hebben (laten) verricht(en). Zijn verwijzing in dit verband naar het collegiaal overleg met [accountantskantoor2] Nederland op 14 maart 2019 baat hem niet, omdat dat overleg, zonder toelichting die ontbreekt, niet met een retrospectieve beoordeling gelijk kan worden gesteld.

4.30. Ten aanzien van de waarden genoemd in noot 5 van de jaarrekening overweegt de Accountantskamer het volgende. Betrokkene diende te evalueren of de ingevolge IFRS 13 verplichte toelichting in de jaarrekening juist is en of [accountantskantoor2] Israël hieraan voldoende aandacht heeft besteed. Betrokkene stelt dat primair [accountantskantoor2] Israël de controlewerkzaamheden heeft uitgevoerd, dat zij geen bijzonderheden heeft geconstateerd en dat hij bij de beoordeling hiervan geen reden zag tot het (doen) uitvoeren van nadere controlewerkzaamheden. Betrokkene heeft niet aangewezen waar hij die beoordeling in het controledossier heeft vastgelegd. Daarom kan niet worden aangenomen dat betrokkene de beoordeling heeft gedaan. Betrokkene heeft een '*sensitivity analysis*' met betrekking tot de disconteringsvoet overgelegd, maar de AFM heeft

onweersproken betoogd dat die niet tot het controledossier behoort en niet kenbaar door betrokkene is geëvalueerd, nog afgezien van haar stelling dat die analyse beperkt is. Subklachtonderdeel 2.5 is gegrond.

4.31. De slotsom is dat klachtonderdeel 2 gegrond is, met dien verstande dat subklachtonderdeel 2.4 ongegrond is. Betrokkene heeft niet voldoende en geschikte controle-informatie verzameld en is onvoldoende professioneel-kritisch te werk gegaan. Dit is een schending van het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

Klachtonderdeel 3: niet voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de waardering van en de rechten op [straat2]

4.32. De AFM stelt, samengevat, dat betrokkene onvoldoende werkzaamheden heeft uitgevoerd op:

- 1) de kostprijs van [straat2],
- 2) de waardering van [straat2] naar opbrengstwaarde en
- 3) de rechten op [straat2].

Deze subklachtonderdelen zijn hierna genummerd 3.1, 3.2 en 3.3 en zullen achtereenvolgens worden besproken. De Accountantskamer zal echter eerst het geschilpunt bespreken of betrokkene al dan niet een significant risico en een frauderisico heeft vastgesteld.

Significant risico en frauderisico geïdentificeerd?

4.33. De AFM neemt bij dit klachtonderdeel tot uitgangspunt dat betrokkene ten aanzien van de waardering van [straat2] een significant auditrisico en een frauderisico heeft geïdentificeerd. Betrokkene stelt dat hij die risico's niet heeft geïdentificeerd. Dat deze risico's volgens het controledossier wel zijn vastgesteld komt volgens betrokkene doordat hij per abuis een vinkje verkeerd heeft geplaatst, wat vanzelf doorwerkt op andere plaatsen in het controledossier. Omdat de AFM een ander uitgangspunt hanteert dan betrokkene, verlangt zij van betrokkene een andere controle-aanpak dan op basis van zijn eigen risico-inschatting noodzakelijk was, aldus betrokkene. Ook in de instructies van betrokkene aan [accountantskantoor2] Israël alsmede in het controledossier van [accountantskantoor2] Israël is ten aanzien van [straat2] geen significant risico geïdentificeerd.

4.34. De Accountantskamer is van oordeel dat het controledossier leidend is en dat betrokkene vanwege de in de Standaarden 230.8 en 600.50 sub b vastgelegde verplichting van een behoorlijke dossiervorming en het daaraan ten grondslag liggende belang, behoort te worden gehouden aan wat in het controledossier door hem is vermeld, tenzij sprake is van een voor derden kenbare kennelijke (evidente) schrijffout of vergissing. Van dit laatste is geen sprake omdat in het controledossier een verslag van de bespreking op 14 maart 2019 van betrokkene met [accountantskantoor2] Nederland is opgenomen waaruit blijkt, dat door [accountantskantoor2] Nederland voor de geplande controle van de jaarrekening 2018 een significant risico is geïdentificeerd. Tevens is in het controledossier het SRM van [accountantskantoor2] Israël opgenomen en daarin is een paragraaf opgenomen, getiteld *'Measurement of inventory of land in US project Greenwich'*. Dat is [straat2]. In die paragraaf staat: *'(FR, including risk of management override)'*. De afkorting 'FR' kan bezwaarlijk een andere betekenis hebben dan 'fraudrisk'. Omdat beide documenten onderdeel zijn van het controledossier en beide een frauderisico vermelden, bevat het controledossier op dit punt geen voor derden kenbare kennelijke schrijffout of vergissing. Tot slot: als sprake zou zijn van een door betrokkene verkeerd geplaatst vinkje dat op andere plaatsen in het controledossier doorwerkt, dan mag worden verwacht dat betrokkene dat bij zijn dossierreview heeft geconstateerd en

vervolgens heeft hersteld. Dat is niet het geval. Bij de verdere beoordeling zal de Accountantskamer tot uitgangspunt nemen dat de waardering van [straat2] een significant risico vormde.

4.35. De Accountantskamer overweegt in dit verband verder dat betrokkene, ook als hij geen significant risico zou hebben vastgesteld, de daaraan ten grondslag liggende overwegingen in het controledossier had behoren op te nemen. Het gaat immers om een materiële balanspost die ongeveer 38% van het balanstotaal vormt en die vanwege de berekende opbrengstwaarde als resultante van de geschatte verkoopopbrengst minus de geschatte kosten een schattingsonzekerheid kent. Betrokkene heeft het nodig geacht de jaarrekeningpost [straat2] te bespreken in het *'Report to the audit committee of [NV1]'* als één van de *'Areas of focus'* en hij heeft in het controledossier de waardering van [straat2] geclassificeerd als *'Key Audit matter'*. Betrokkene diende naar het oordeel van de Accountantskamer aan deze post in de jaarrekening dan ook sowieso specifiek aandacht te besteden om te voldoen aan de Standaarden 200.15 (de professioneel-kritische instelling) en 600.42 sub a en b (de evaluatie van de communicatie van de accountant van het groepsonderdeel).

(3.1) De kostprijs van [straat2]

4.36. De kritiek van de AFM is dat betrokkene:

(a) geen werkzaamheden heeft uitgevoerd op de in de balans opgenomen waarde van de grond en de gebouwen,

(b) geen werkzaamheden heeft uitgevoerd op de onderlinge aansluiting van de door [NV1] opgestelde specificaties,

(c) geen werkzaamheden heeft uitgevoerd op deze specificaties in relatie tot de toelichting in de jaarrekening en geen aandacht heeft besteed aan de verschillen tussen die specificaties en toelichting,

(d) geen werkzaamheden heeft uitgevoerd op het bedrag van de *'Revaluation Adjustment'* en

(e) niet heeft geëvalueerd of [accountantskantoor2] Israël voldoende werkzaamheden heeft uitgevoerd op de kostenposten *'additions'* en *'interest expenses capitalized'* en dat hij niet heeft vastgesteld hoe de bedragen van deze posten aansluiten op de specificaties van [NV1].

De Accountantskamer zal deze kritiekpunten gezamenlijk bespreken.

4.37. De Accountantskamer overweegt dat volgens de (toelichting op de) jaarrekening 2018 de boekwaarde (opgenomen voor de kostprijs) van [straat2] per 31 december 2018 \$ 256,7 mln. bedraagt, uitgesplitst in *'Cost of land'* van \$ 144,8 mln. en *'Apartments under construction'* van \$ 111,9 mln. Het bedrag van \$ 256,7 mln. bestaat voor een bedrag van \$ 216,2 mln. uit de balanswaarde per 31 december 2017. Het verschil tussen beide bedragen wordt volgens het controledossier verklaard door *'additions'* van \$ 28,7 mln. en *'interest expenses capitalized'* van \$ 12 mln.

4.38. Naar het oordeel van de Accountantskamer diende betrokkene op grond van Standaard 510.6 voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen over de vraag of het beginsaldo van \$ 216,2 mln. een afwijking van materieel belang bevat en diende hij bijvoorbeeld de werkdocumenten van de vorige controlerend accountant te evalueren en/of specifieke controlewerkzaamheden uit te voeren om controle-informatie over het beginsaldo te verkrijgen (Standaard 510.6 sub c). Het betrof immers een initiële controle-opdracht. Hetzelfde geldt met betrekking tot het bedrag van \$ 38,8 mln. wegens *'Revaluation Adjustment'* dat blijkt de *'Inventory valuation'* van [NV1] in het saldo per 31 december 2017 is verdisconteerd als gevolg van de in 2016 gewijzigde classificatie van [straat2] (van belegging naar voorraad). De communicatie van [accountantskantoor2] Israël over het een en ander diende

betrokkene op grond van Standaard 600.42 te evalueren. In het controledossier heeft betrokkene vermeld: *‘[Accountantskantoor2] heeft een gegevensgerichte cijferanalyse uitgevoerd naar de balanstotalen ultimo 31.12.2017 en 31.12.2018. De mutatie ad USD 40.700.000 wordt verklaard door: • Additions 28,7M en • Interest expenses capitalized 12,0M’* en *‘Het rapport is geïnspecteerd door [accountantskantoor1] en op basis van de inlichtingen die zijn verkregen van [advieskantoor1] in de VS en [accountantskantoor2] Israël alsmede op basis van een eigenstandige analyse van het rapport zijn wij tot het oordeel gekomen dat de daarin opgenomen waarderingsgrondslagen redelijk en plausibel zijn (...)*’. Uit het controledossier noch uit andere stukken kan worden afgeleid welke inlichtingen betrokkene heeft verkregen en welke eigenstandige analyse hij heeft verricht om tot dit oordeel te komen respectievelijk welke werkzaamheden hij op de werkdocumenten van de vorige accountant heeft verricht. Daarom kan niet worden aangenomen dat betrokkene de in Standaard 510.6 bedoelde werkzaamheden en de in Standaard 600.42 bedoelde evaluatie met betrekking tot het beginsaldo, het bedrag van de herwaardering en de kostprijs per 31 december 2018 voldoende en met een professioneel-kritische instelling heeft uitgevoerd. De kritiekpunten a), d) en e) zijn gegrond.

4.39. Ten aanzien van de onderling niet aansluitende specificaties van [NV1] (getiteld: *‘[straat2] Inventory valuation’* en *‘[straat2] Sources & Uses’*) overweegt de Accountantskamer dat de AFM bij de formulering van haar kritiek ervan is uitgegaan dat die specificaties behoren aan te sluiten en dat betrokkene daarom ten onrechte niet heeft vastgesteld dat de aansluiting niet bestaat. Betrokkene heeft dit uitgangspunt gemotiveerd bestreden. Betrokkene heeft onder meer aangevoerd dat de specificaties elk een ander doel dienen en dat de AFM *‘appels met peren’* vergelijkt. Dit verweer is door de AFM vervolgens niet weerlegd, waardoor haar kritiek op kritiekpunt b) niet slaagt.

4.40. Ook kritiekpunt c) van de AFM met betrekking tot het verschil tussen de bedragen aan grond en appartementen in aanbouw in de toelichting in de jaarrekening enerzijds en de bedragen in de specificaties anderzijds slaagt niet, omdat betrokkene onweersproken heeft toegelicht en voorgerekend dat de aansluiting wel bestaat en betrokkene naar het oordeel van de Accountantskamer niet gehouden was deze toelichting en berekening in het controledossier expliciet te maken.

4.41. Subklachtonderdeel 3.1 is, hoewel niet alle verwijten van de AFM terecht zijn, gegrond. Betrokkene heeft het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid geschonden.

(3.2) De afwaardering van [straat2] naar opbrengstwaarde

4.42. Het gebouw [straat2] is in de jaarrekening 2018 van [NV1] gewaardeerd tegen de kostprijs, omdat het de laagste waarde is van de kostprijs en de opbrengstwaarde. In de toelichting op de jaarrekening is vermeld dat per ultimo 2018 een toets op bijzondere waardevermindering heeft plaatsgevonden en dat [NV1] heeft geconcludeerd dat de opbrengstwaarde van het gebouw hoger is dan de boekwaarde. Betrokkene heeft in zijn controledossier vermeld dat vanwege de hogere opbrengstwaarde geen aanleiding bestaat voor een bijzondere waardevermindering. Betrokkene heeft hiervoor in zijn controledossier verwezen naar door [NV1] opgestelde specificaties. De geschatte opbrengstwaarde van \$ 258,3 mln. is mede opgebouwd uit verschillende posten die hierna, voor zover van belang, worden genoemd.

4.43. De AFM stelt dat betrokkene onvoldoende werkzaamheden heeft uitgevoerd om vast te stellen of [straat2] tegen opbrengstwaarde moet worden afgewaardeerd en

of de schatting van de opbrengstwaarde redelijk is, omdat betrokkene geen of onvoldoende werkzaamheden heeft verricht met betrekking tot:

- a) de *'presales'* van \$ 64,8 mln. Het gaat hierbij om de vraag of de in de voorverkoop met korting verkochte appartementen daadwerkelijk zijn verkocht en [straat2] betreffen en of het *'Noam credit'* van \$ 2,2 mln. terecht in mindering gebracht;
- b) de betrouwbaarheid van de opbrengstwaarde van de verkopen van \$ 222,2 mln., bestaande uit *'sales values'* (nog te verkopen appartementen) van \$ 184,7 mln. en *'market sales'* (verkochte appartementen) van \$ 37,5 mln. Kort gezegd gaat het hierbij om de veronderstelling dat alle nog te verkopen appartementen tegen de vraagprijs verkocht kunnen worden, de door [NV1] gehanteerde vloeroppervlakte en prijs om tot een prijs per square feet te komen, de aanneme van het management dat de vraag naar de appartementen in 2019 toeneemt, en de *'Market Sale'* van \$ 37,5 mln.;
- c) de begrote *'marketing and closing exp 4%'* ook *'broker commision'* genoemd van \$ 8,9 mln.;
- d) de begrote verbouwingskosten (*'hard costs'*) van \$ 13,1 mln. als onderdeel van het bedrag van \$ 14,8 mln. wegens *'Remaining construction costs'*, de schattingsinterval en het budget in relatie tot de vertraging in de bouw van 9 maanden;
- e) de *'Remaining Financing costs'* van \$ 3,1 mln. en de *'Remaining Preferred Interest Costs'* van \$ 2 mln.;
- f) de schattingsonzekerheid;
- g) de retrospectieve beoordeling van de oordeelsvorming en veronderstellingen van het management met betrekking tot de schatting van de opbrengstwaarde in het boekjaar 2017.

4.44. Betrokkene voert aan, kort samengevat, dat hij als groepsaccountant de werkzaamheden van [accountantskantoor2] Israël en [advieskantoor1] heeft beoordeeld en dat er geen reden was om in aanvulling daarop nadere controlewerkzaamheden uit te (doen) voeren. Betrokkene heeft ten aanzien van de kritiekpunten verweer gevoerd. Betrokkene heeft bijvoorbeeld aangevoerd dat in de specificaties van [NV1] onder meer rekening is gehouden met de verkoop van appartementen 'tegen vraagprijs'. Uit het rapport van [advieskantoor1] blijkt dat 10 van de 28 appartementen in de voorverkoop zijn verkocht. Betrokkene heeft toegelicht dat de voorverkopen bedoeld waren om de financieringskosten niet verder te laten oplopen en dat er geen enkele indicatie bestond (ook niet volgens [advieskantoor1]), dat de toekomstige verkopen niet tegen de vraagprijs zouden kunnen plaatvinden.

4.45. De Accountantskamer zal de kritiekpunten samen nemen en die niet allemaal in extenso bepreken.

De Accountantskamer is van oordeel dat de waardebepaling van [straat2] onderhevig is aan onzekerheid, ook al heeft [accountantskantoor2] Israël gebruik gemaakte van vastgoedexperts verbonden aan [advieskantoor1]. Gezien de beperkte marge tussen de geschatte opbrengstwaarde (\$ 258,3 mln.) en de boekwaarde (\$ 256,7 mln.) volgens de specificaties van [NV1] en onder meer de niet geringe verschillen tussen de gerealiseerde verkoopprijzen en de vraagprijzen van de nog te verkopen appartementen, is de Accountantskamer van oordeel dat betrokkene ten aanzien van de (diverse elementen van de) opbrengstwaarde kritische vragen had behoren te stellen en eventueel aanvullende werkzaamheden had moeten (laten) verrichten. Uit een door [NV1] verstrekte specificatie blijkt bijvoorbeeld dat 10 appartementen beneden de vraagprijs zijn verkocht (acht appartementen aan familie en vrienden voor een prijs 26% lager dan de vraagprijs, twee appartementen aan marktpartijen voor een prijs van 5% respectievelijk 13% lager dan de vraagprijs). De AFM heeft

onweersproken gesteld dat een korting van 2,2% op de vraagprijzen van de resterende appartementen tot een vermindering van de opbrengst leidt die groter is dan het bedrag van de materialiteit. De Accountantskamer stelt vast dat betrokkene zijn overwegingen over het aanvaardbaar achten van de opbrengstwaarde van [straat2] alsmede de controle-informatie die aan deze overwegingen ten grondslag ligt, niet heeft vastgelegd in het controledossier. Betrokkene heeft gesteld dat hij 'over alle getekende verkoopovereenkomsten' beschikt, maar zijn verwijzing in dit verband naar de door hem overgelegde producties is onjuist. Betrokkene heeft naar aanleiding van de door de AFM op dit onderdeel gevoerde replek erkend, dat de door hem als producties 19, 20 en 22 overgelegde verkoopovereenkomsten geen onderdeel van het controledossier uitmaken. Dat betrokkene heeft vastgesteld dat appartementen daadwerkelijk zijn verkocht en dat het 'Noam credit' van \$ 2,2 mln. in één van de koopovereenkomsten is opgenomen en terecht in de specificaties van [NV1] is verwerkt, kan niet uit het controledossier worden afgeleid. Hetzelfde geldt voor het verweer van betrokkene dat de 'marketing and closing exp 4%' ('broker commision') uit het door hem overgelegde contract met de makelaar blijkt. Een percentage van zes of hoger aan makelaarskosten leidt al tot een lagere opbrengstwaarde dan de boekwaarde. Gesteld noch gebleken is dat betrokkene het contract met de makelaar vóór de afgifte van de controleverklaring heeft (in)gezien of anderszins werkzaamheden op het percentage van vier heeft verricht. Betrokkene heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij met een professioneel-kritische instelling heeft beoordeeld dat [NV1] op goede gronden mocht verwachten dat de verkoop van de appartementen in 2019 zal toenemen en dat het door haar begrote bedrag aan 'hard costs' van \$ 13,1 mln. redelijk is.

4.46. De Accountantskamer is verder van oordeel dat de AFM het gemotiveerde verweer van betrokkene op de onderdelen, kort gezegd, prijs per square feet, bouwvertraging met 9 maanden, schattingsinterval en posten 'Remaining Financing costs' en 'Remaining Preferred Interest Costs' niet of onvoldoende heeft tegengesproken, waardoor de kritiek van de AFM op deze onderdelen niet gegrond is. Zo heeft bijvoorbeeld volgens het verweer de bouwvertraging van 9 maanden niets te maken met de periode na 31 december 2018, terwijl de AFM betoogt, althans zo begrijpt de Accountantskamer haar betoog, dat die vertraging in 2019 voortduurde (mede) waardoor onzekerheid bestond over de redelijkheid van de nog te maken verbouwingkosten van \$ 14,8 mln.

4.47. Met betrekking tot de schattingsonzekerheid overweegt de Accountantskamer dat betrokkene terecht heeft aangevoerd dat volgens Standaard 540.15 een accountant de alternatieve veronderstellingen van het management moet evalueren als sprake is van schattingen die tot significante risico's leiden. Van een significant risico is volgens het controledossier sprake, zodat hij die evaluatie had behoren te verrichten. Dat betrokkene die evaluatie heeft nagelaten ligt in zijn verweer besloten.

4.48. De AFM verwijt betrokkene dat hij niet de aanname door het management dat in 2019 sprake is van een toegenomen belangstelling voor de koop van de appartementen heeft geverifieerd. De Accountantskamer stelt vast dat [advieskantoor1] in haar memorandum van 18 maart 2019 wel heeft vermeld dat het management begin 2019 een 'spike in interest' heeft waargenomen, maar uit het controledossier blijkt ten onrechte niet dat betrokkene op deze waarneming, hoewel relevant voor de schatting van de opbrengstwaarde, werkzaamheden heeft verricht.

4.49. Betrokkene heeft onweersproken gesteld dat [straat2] tegen kostprijs in de balans per 31 december 2017 is verwerkt, zodat - zo begrijpt de Accountantskamer

zijn verweer - van een schattingsuitkomst die is opgenomen in de voorafgaande jaarrekening geen sprake is. De kritiek van de AFM dat betrokkene geen retrospectieve beoordeling van de eerdere schatting als bedoeld in Standaard 540.9 heeft gedaan, mist naar het oordeel van de Accountantskamer feitelijke grondslag.

4.50. Hoewel niet alle kritiepunten gegrond zijn, is per saldo de slotsom dat betrokkene onvoldoende professioneel-kritisch de geschatte opbrengstwaarde van de onverkochte appartementen heeft beoordeeld. De Accountantskamer is van oordeel dat betrokkene, in strijd met het bepaalde in de Standaarden 500.6 en 600.44, wat betreft de waardering van het pand tegen kostprijs, geen voldoende en geschikte controle-informatie heeft verkregen. Betrokkene heeft in zoverre gehandeld in strijd met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid. Subklachtonderdeel 3.2 is gegrond.

(3.3) De rechten op [straat2]

4.51. De AFM stelt dat betrokkene onvoldoende werkzaamheden heeft uitgevoerd op de rechten van [NV1] met betrekking tot [straat2]. Het gaat om de rechten op bezit en zeggenschap. Betrokkene heeft niet geëvalueerd of [accountantskantoor2] Israël hieraan voldoende aandacht heeft besteed en hij heeft er zelf geen werkzaamheden op verricht.

4.52. Betrokkene heeft in zijn verweer verwezen naar een - niet in het controledossier opgenomen - 'deed', een eigendomsakte uit 2014, en hij heeft uit de 'Letter of Representation' (LOR) van 24 april 2019 een zinsnede geciteerd waaruit volgt dat [NV1] de 'economic owner of assets' is.

4.53. De Accountantskamer overweegt dat de AFM niet aannemelijk heeft gemaakt dat met betrekking tot de rechten op [straat2] sprake was van een onzekerheid van materieel belang en stelt vast dat op dit onderdeel geen specifiek (significant) risico is geïdentificeerd, ook niet door [accountantskantoor2] Nederland volgens het verslag van de bespreking van 14 maart 2019, en dat hieraan in het 'Report to the audit committee of [NV1]' evenmin specifiek aandacht is besteed. De Accountantskamer is van oordeel dat betrokkene niet met succes kan worden verweten dat hij aan de controle op dit onderdeel geen nadere aandacht heeft besteed.

Subklachtonderdeel 3.3 is ongegrond.

4.54. De conclusie is dat klachtonderdeel 3 gegrond is, met dien verstande dat subklachtonderdeel 3.3 ongegrond is.

Klachtonderdeel 4: de verwerking van de deelneming in [Ltd1] in de jaarrekening

4.55. Ook bij klachtonderdeel 4 heeft de AFM subklachtonderdelen geformuleerd die hierna als volgt genummerd zijn: 4.1, 4.2, 4.3 en 4.4. Ze zullen achtereenvolgens worden besproken.

(4.1) Onvoldoende werkzaamheden op het (beweerdelijke) verlies van zeggenschap over [Ltd1]

4.56. De AFM verwijt betrokkene dat hij onvoldoende werkzaamheden heeft uitgevoerd om vast te stellen dat [NV1] eind 2018 haar zeggenschap over [Ltd1] is kwijtgeraakt. Betrokkene heeft dit tegengesproken.

4.57. De Accountantskamer stelt vast dat de deconsolidatie van [Ltd1] vanwege het hiermee verband houdende, in de winst- en verliesrekening opgenomen post 'Loss from discontinued operations, net' van \$ 156,5 mln. van materiële betekenis is voor de jaarrekening 2018. Betrokkene heeft geen significant risico geïdentificeerd ten aanzien van de verwerking van [Ltd1] in de jaarrekening. Wel is de deconsolidatie in het 'Report to the audit committee of [NV1]' als een van de 'areas of focus' genoemd. Betrokkene heeft de werkzaamheden van [accountantskantoor2] Israël op de verwerking van [Ltd1] beoordeeld en onder meer kennisgenomen van een memo van

[accountantskantoor2] Israël van 28 februari 2019 aan de auditcommissie van [NV1] en van een aantal daarbij behorende documenten. Die documenten komen hierna, behoudens één document[4] dat niet is overgelegd, aan de orde. In het controledossier heeft betrokkene vermeld: *‘Wij hebbenuitvoerig gesproken met de cliënt en met [accountantskantoor2]over de Russische activiteiten.In feite is tegen het einde van het jaar de controle overgedragen aan het management. Hierdoor is er geen sprake meer van consolidatie en is er de facto sprake van een discontinued operation. Wij verwijzen naar de mailcommunicatie en het memo van [accountantskantoor2]voor een gedetailleerde beschrijving. Gezien deze uitvoerige beschrijving hebben wij geen additionele teksten beschreven, omdat er anders te veel sprake zou zijn van doublures’.*

4.58. IFRS 10.7 bepaalt onder welke omstandigheden sprake is van zeggenschap over een deelneming. Deze bepaling luidde, voor zover van belang, voor het verslaggevingsjaar 2018 als volgt: *‘Thus, an investor controls an investee if and only if the investor has all the following:*

(a) power over the investee;

(b) exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and

(c) the ability to use its power over the investee to affect the amount of the investor’s returns.’

4.59. Volgens het document *‘Ordinary Resolution’* van 28 december 2018 van de aandeelhouders van [Ltd1] (hierna: de resolutie) hebben zij besloten tot uitgifte van *‘300 Class A Preference Shares’* aan ene *‘[B]’*.

4.60. In het document *‘Trust Agreement’* (hierna: trustovereenkomst) van 28 december 2018 tussen [B], aangeduid als de trustee, [C], aangeduid als de manager van [Ltd1] enerzijds en [Ltd1] anderzijds staat echter: *‘[NV1] wishes to provide to the Management([C], toevoeging Ack) protective and other rights by the issuance of Class A Preference Shares to the Management’* en: *‘Trustee ([B], toevoeging Ack) shall be holding the said shares for the benefit of the Management...’*. In de toelichting op de jaarrekening (noot 4) staat dat de preferente aandelen zijn *‘allocated to the management of [Ltd1] and it was agreed to be held by a Trustee’*.

Er bestaat tussen deze documenten dus een verschil met betrekking tot de persoon aan wie de preferente aandelen zijn uitgegeven: volgens de resolutie aan [B] maar volgens de trustagreement en de toelichting aan [C].

4.61. Volgens deresolutie zijn de volgende rechten, kort samengevat, aan de preferente aandelen verbonden: behoudens enkele uitzonderingen een vetorecht bij een besluit van [Ltd1] tot ontslag van haar manager, het recht om bij afwezigheid of ontslag van de manager een nieuwe manager te kiezen uit een lijst van namen opgesteld door het bestuur van [Ltd1], en stem- en dividendrechten die overigens niet afwijken van de rechten verbonden aan de gewone aandelen.

In de toelichting op de jaarrekening staat: *‘it was agreed that the holders of the Preference Shares will be able to decide exclusively on these actions, without the approval of the shareholders of the Ordinary shares of [Ltd1]’*. Met *‘these actions’* is volgens deze toelichting bedoeld: *‘sale of a property or property company at market terms, refinance of a property or property company at market terms and admission of a partner to a property or a property company at market rates.’* Dit komt niet overeen met de rechten die volgens de resolutie aan de preferente aandelen zijn verbonden.

4.62. Volgens het memo van [accountantskantoor2] Israël zijn de preferente aandelen aan het management van [Ltd1] uitgegeven en worden die aandelen door een trustee gehouden. Het memo vermeldt over de bevoegdheden van de *‘beneficial owners of the Preference Shares (management)’*: *‘full discretion about the major*

decisions of [Ltd1] and its investees, including decisions about the operations (like preparation of the assets' budgets and sale of properties for a consideration decided by the manager, except in cases where agreed consideration is below market rates) and financing (like project loan refinancing and admission of partners) which can certainly affect the return of Gamma from its investments in [Ltd1]. Following the agreements, all those decisions can be taken by management directly, as owner of the preference shares and without the involvement of [Ltd1] Directors, at the management's sole discretion.' Volgens dit memo kan het management van [Ltd1] dus in vergaande mate zelfstandig beslissingen nemen.

4.63. In artikel 7.4 van de trustovereenkomst staat:

'The Management shall provide to the Trustee information for any of the issues referred below in order to get the [NV1] board approval:

- a) *Raise of capital below market value*
- b) *Refinancing that increases the amount of a loan*
- c) *Sale of assets at terms which are materially not market terms*
- d) *Any terms that potentially create or change a direct or indirect material obligation on any direct or indirect shareholders of [NV1]*
- e) *Decision that may increase the probability of a call by the bank or other loans guaranteed by [NV1] or any of its holding or subsidiary companies*
- f) *Any action that will harm the rights of the bank or any other lenders*
- g) *Any action that can create a default of any bank loan and/or financing of the group*
- h) *Material related party transactions.'*

Uit deze bepaling volgt dat de 'board' van [NV1], anders dan in het memo is gesteld, met betrekking tot allerlei beslissingen vooraf om toestemming moet worden gevraagd, waarbij overigens de onderwerpen waarop die beslissingen betrekking hebben ruim (bijvoorbeeld: 'any') en vaag (bijvoorbeeld: 'material') zijn gedefinieerd.

4.64. De Accountantskamer is van oordeel dat gegeven deze tegenstrijdigheden en onduidelijkheden betrokkene vanuit een professioneel-kritische instelling op de voet van Standaard 600.43 nader onderzoek had moeten (doen) instellen naar de vraag of [NV1] haar zeggenschap als bedoeld in IFRS 10.7 wel was kwijtgeraakt en in verband daarmee de deelneming in [Ltd1] wel op juiste wijze in de jaarrekening was verwerkt. Uit zijn vastlegging in het controledossier dat hij uitvoerig met [accountantskantoor2] Israël en [NV1] over de Russische activiteiten heeft gesproken, kan dit niet worden afgeleid. Die vastlegging voldoet ook niet aan Standaard 230.8 en Standaard 600.50b. Integendeel, betrokkene heeft ter onderbouwing van zijn evaluatie verwezen naar het memo van [accountantskantoor2] Israël waaraan de hiervoor genoemde documenten zijn toegevoegd, maar die informatie roept de nodige vragen op.

Subklachtonderdeel 4.1 is gegrond.

(4.2) Onvoldoende werkzaamheden op de zakelijke motieven van [NV1]

4.65. Wat betreft de motieven die [NV1] als (indirect) grootaandeelhouder had voor de aandelenemissie en de in verband daarmee met het management en de trustee gemaakte afspraken, heeft betrokkene in reactie op het verwijt van de AFM dat hij die motieven niet heeft getoetst, gewezen op de overeenkomst '*Management Incentive Plan and management incentive share Agreement*' (MIP) tussen de manager [C] en [Ltd1]. Daarin staat, zakelijk weergegeven, dat [Ltd1] (en dus [NV1]) niet langer in Rusland wil investeren, de Russische bezittingen verkocht zullen worden, [Ltd1] geliquideerd zal worden en [Ltd1] de manager tot die tijd is verstreken in dienst wil houden. Volgens de AFM bestaat de mogelijkheid dat [NV1] haar zeggenschap heeft

willen overdragen om een bepaalde administratieve verwerking in de administratie te kunnen doen.

4.66. De Accountantskamer overweegt het volgende. De aandelenemissie die door [Ltd1] heeft plaatsgevonden en de overeenkomsten die in verband daarmee zijn gesloten betreffen wat [C] (de manager van [Ltd1]) aangaat, transacties van [Ltd1] met een verbonden partij als bedoeld in artikel 2:381 lid 3 BW en IAS 24. De afspraken vastgelegd in de trustovereenkomst en het MIP zijn onder meer met [C] gemaakt.

4.67. Uit Standaard 550 volgt dat de accountant de verantwoordelijkheid heeft om relaties en transacties met verbonden partijen te beoordelen, omdat verbonden partijen immers niet onafhankelijk van elkaar zijn. Volgens Standaard 550.3 gaat het daarbij onder meer om de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van controlewerkzaamheden om de risico's op een afwijking van materieel belang die voortkomen uit het nalaten door een entiteit om relaties tussen, transacties met en saldi van verbonden partijen op een passende wijze te verwerken in de jaarrekening. Relaties tussen verbonden partijen kunnen gelegenheid scheppen tot manipulatie door het management. Standaard 550.16a en meer specifiek 550.A26 bepalen dat indien een transactie heeft plaatsgevonden de accountant het management om inlichtingen zal verzoeken over de aard van de transactie. Dat houdt onder meer in dat inlichtingen moeten worden verworven omtrent de zakelijke beweegredenen van de transactie. Vanwege de handhaving van het belang van [NV1] als (indirect) grootaandeelhouder (afgerond 85%) en het daarmee samenhangend financieel risico dat [NV1] liep enerzijds en haar beweerdelijk verlies van zeggenschap over [Ltd1] aan een verbonden partij (de manager van [Ltd1]) anderzijds, lag het op de weg van betrokkene ook te evalueren of voldoende en geschikte controle-informatie was verkregen met betrekking tot de zakelijke motieven van [NV1] om haar zeggenschap (beweerdelijk) prijs te geven, mede gelet op de significante gevolgen van de deconsolidatie. Uit het controledossier blijkt niet dat betrokkene aan dit aspect voldoende aandacht heeft besteed.

4.68. De Accountantskamer is gelet op wat hiervoor is overwogen van oordeel dat betrokkene, in strijd met het bepaalde in de Standaarden 500.6, 550.16, en 600.44, wat betreft de deconsolidatie van [Ltd1] en de verwerking ervan in de jaarrekening geen voldoende en geschikte controle-informatie heeft verkregen en zich niet professioneel-kritisch (Standaard 200.15) heeft opgesteld. Subklachtonderdeel 4.2 is gegrond.

4.3) *Geen werkzaamheden op de waardering van [Ltd1]*

4.69. De AFM verwijt betrokkene dat hij geen werkzaamheden heeft verricht om vast te stellen dat de waardering van de reële waarde van de activa en de verplichtingen van [Ltd1], rekening houdend met de door [NV1] afgegeven garanties, redelijk is en dat die activa, verplichtingen en garanties juist en volledig zijn.

4.70. Betrokkene voert aan dat [accountantskantoor2] Israël *'ter zake wel degelijk omvangrijke werkzaamheden heeft verricht'*. Betrokkene heeft [accountantskantoor2] Israël op 11 april 2019 om een onderbouwing van het (negatieve) bedrag van \$ 471.000 gevraagd (*'could you please further substantiate regarding this amount of USD -/ 471.000?'*) en die vervolgens, naar de Accountantskamer begrijpt, als onderdeel van haar SRM ontvangen. Daarin staat onder meer: *'We have audited the fair value measurement of [Ltd1] (liability in the amount of \$ 471k) ...'* Verder heeft betrokkene gewezen op een Excelbestand waarin de berekening (een specificatie bestaande uit meerdere posten) van het bedrag van \$ 471.000 is opgenomen, welk bestand onderdeel is van het controledossier. Ook ligt het bedrag beneden het bedrag van de materialiteit.

4.71. De Accountantskamer is van oordeel dat de AFM onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat betrokkene niet of onvoldoende de door de component accountant verrichte controlewerkzaamheden heeft geëvalueerd. Betrokkene heeft [accountantskantoor2] Israël verzocht om een onderbouwing van het bedrag van \$ 471.000 en, naar de Accountantskamer begrijpt, is die onderbouwing door middel van het SRM van [accountantskantoor2] Israël en het Excelbestand ontvangen, terwijl het bedrag van de materialiteit het tienvoudige ervan bedroeg. Subklachtonderdeel 4.3 is ongegrond.

4.4) Geen werkzaamheden op de post 'Loss from discontinued operations, net' van \$ 156,5 mln.

4.72. De AFM verwijt betrokkene dat hij geen werkzaamheden heeft uitgevoerd op het in de jaarrekening verwerkte verlies wegens beëindigde bedrijfsactiviteiten van \$ 156 mln. en op de specificatie van en toelichting op (onderdelen van) deze verliespost.

4.73. Betrokkene heeft in zijn verweer met verwijzing naar (in zijn controledossier opgenomen) Excel-tabbladen de verliespost, die samenhangt met de deconsolidatie, toegelicht. Van een significant risico was volgens betrokkene geen sprake. De AFM heeft naar de mening van betrokkene ten onrechte geen kennis genomen van het controledossier van [accountantskantoor2] Israël.

4.74. De Accountantskamer overweegt dat betrokkene weliswaar heeft verwezen naar diverse Excel-tabbladen opgenomen in zijn controledossier, maar hij heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij ten aanzien van deze materiële verliespost werkzaamheden heeft verricht met betrekking tot de (beweringen) nauwkeurigheid en volledigheid ervan. Daartoe is betrokkene op grond van Standaard 330.18 gehouden, ook als hij ten aanzien van de verliespost geen significant risico heeft geïdentificeerd. Dat betrokkene, zoals hij heeft aangevoerd, de controlewerkzaamheden van [accountantskantoor2] Israël '*zorgvuldig heeft beoordeeld*' en '*kritische vragen heeft gesteld waar nodig*', blijkt niet uit het controledossier op groepsniveau. Het verweer dat de AFM het controledossier van de component accountant [accountantskantoor2] Israël niet heeft geraadpleegd doet niet ter zake omdat de verrichte werkzaamheden van de groepsaccountant overeenkomstig Standaard 600.50 sub b uit zijn controledossier behoren te blijken. Subklachtonderdeel 4.4 is gegrond.

4.75. De slotsom is dat klachtonderdeel 4 gegrond is, met dien verstande dat subklachtonderdeel 4.3 ongegrond is. Het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid is geschonden.

Klachtonderdeel 5: onvoldoende werkzaamheden op rapportage [accountantskantoor2] Israël

4.76. Bij dit klachtonderdeel heeft de AFM 2 subklachtonderdelen geformuleerd (hierna genummerd 5.1 en 5.2) die achtereenvolgens zullen worden besproken.

5.1) Onvoldoende beschikbare financiële informatie

4.77. De AFM verwijt betrokkene dat hij op 24 april 2019 niet beschikte over een door [accountantskantoor2] Israël gewaarmerkte versie van de jaarrekening waarop haar '*Full scope interoffice conclusion*' van die datum betrekking heeft.

4.78. Betrokkene heeft betoogd dat het voor de beoogde datum van afgifte van zijn controleverklaring niet mogelijk was om een door [accountantskantoor2] Israël gewaarmerkte versie van de jaarrekening 2018 te ontvangen, omdat in Israël het Pesachfeest werd gevierd. In verband daarmee was (ook) het kantoor van [accountantskantoor2] Israël in de periode 19 april 2019 tot en met 27 april 2019 gesloten. Er bestaat echter geen twijfel over de jaarrekening waarbij

[accountantskantoor2] Israël haar controleverklaring heeft afgegeven, omdat op 16 april 2019 het accountantsverslag door [accountantskantoor2] Israël en [accountantskantoor1] aan het bestuur en de auditcommissie van [NV1] is gepresenteerd en de jaarrekening mede daardoor feitelijk is geïdentificeerd. In dat verslag zijn volgens betrokkene de *'Key parameters (\$ millions)'* opgenomen. Die cijfers stonden vast.

4.79. De Accountantskamer overweegt het volgende. Het verwijt van de AFM komt erop neer dat betrokkene ten onrechte niet heeft vastgesteld op welke financiële informatie de controleverklaring van [accountantskantoor2] Israël betrekking heeft, omdat een door haar gewaarmerkte jaarrekening bij haar *'Full scope interoffice conclusion'* van 24 april 2019 ontbrak. Dit verwijt is juist. Betrokkene heeft in zijn *'Group Audit Instructions 2018'* aan [accountantskantoor2] Israël van 1 april 2019 geschreven: *'We would like to receive a copy of the final and authenticated financial statements including your auditors report.'* Op 23 april 2019 heeft betrokkene [accountantskantoor2] Israël per e-mail verzocht om toezending van *'your auditor's report regarding your 'special purpose audit' dated 24 april 2019, with the identified financial statements.'* Door een gewaarmerkte versie van de jaarrekening bij de controleverklaring van de component accountant te verlangen, wordt het risico voorkomen dat later een debat ontstaat over de vraag op welke versie van de jaarrekening de controleverklaring betrekking heeft. Dit klemt in het onderhavige geval temeer nu betrokkene in een e-mail aan [NV1] van 23 april 2019 heeft verzocht de jaarrekening op bepaalde (overigens niet financiële) onderdelen aan te passen, nadat hij eerder die dag de jaarrekening van [NV1] had ontvangen. [NV1] heeft betrokkene op 23 april 2019 geantwoord dat hij een *'updated version'* zal ontvangen. Subklachtonderdeel 5.1 is gegrond.

5.2) De inhoud van de controleverklaring van [accountantskantoor2] Israël

4.80. De AFM verwijt betrokkene dat hij ten onrechte heeft geaccepteerd dat in de door [accountantskantoor2] Israël afgegeven controleverklaring en haar *'closing memorandum'* niet wordt gerapporteerd over de *'truth and fairness'* van de financiële informatie, terwijl betrokkene daarom wel had verzocht in zijn auditinstructies van 1 april 2019.

4.81. Betrokkene heeft betoogd dat in de bewoordingen van de door [accountantskantoor2] Israël afgegeven controleverklaring weliswaar niet de terminologie *'truth and fairness'* is gebruikt, maar dat de afgegeven verklaring materieel op hetzelfde neerkomt. De bewoordingen in de door [accountantskantoor2] Israël afgegeven verklaring worden standaard gebruikt in controleverklaringen die worden afgegeven door Israëlische accountantskantoren.

4.82. De Accountantskamer overweegt het volgende. In de auditinstructies van betrokkene staat: *'The audit of [accountantskantoor2] Israel needs to be carried out according to the International Standards on Auditing. Furthermore, you need to carry out the audit according to applicable law and regulation. You report to us the results of your audit in an auditor's report on the truth and fairness of the financial statements.'* In een bijlage bij deze instructies staat: *'The closing memorandum at least needs to include: - overall conclusion with regard to truth and fairness of the financial statements.'* In haar *'Full scope interoffice conclusion'* van 24 april 2019 heeft [accountantskantoor2] Israël gerapporteerd: *'In our opinion, the financial statements for the company as of the 31 December 2018 and for the Audit Period then ended have been prepared, in all material respects, in accordance with IFRS as adopted by EU.'*

4.83. De Accountantskamer is van oordeel dat betrokkene, gegeven zijn uitdrukkelijke auditinstructies, niet met de inhoud van de door [accountantskantoor2] Israël afgegeven controleverklaring genoegzaam had mogen nemen. De door haar afgegeven verklaring vermeldt wel dat de financiële informatie in alle van belang zijnde opzichten in overeenstemming is met het toegepaste verslaggevingsstelsel, maar niet dat die financiële informatie een getrouwe weergave vormt. Volgens Standaard 700.25 maakt de terminologie ‘getrouwe weergave’ of ‘getrouw beeld’ (in ISA 700.25: ‘fairly’ of ‘true and fair view’[5]), behoudens een hier niet relevante uitzondering, onderdeel uit van het accountantsoordeel over de financiële overzichten. Het verweer van betrokkene dat de terminologie ‘in all material respects’ hetzelfde uitdrukt als ‘true and fair view’ stuit hierop af. Dit volgt ook uit het door betrokkene vermelde citaat uit het IAASB Handbook volume 3. Dit citaat luidt: ‘Often, that opinion is on whether the financial statements “present fairly, in all material respects” or give “a true and fair view” of the entity’s financial position as at the period end and of its results and cashflows for the period, in accordance with the applicable financial reporting framework.’

4.84. Betrokkene beschikte op het moment van de afgifte van zijn controleverklaring niet over voldoende en geschikte controle-informatie, omdat hij van [accountantskantoor2] Israël nog geen gewaarmerkte jaarrekening bij haar controleverklaring had ontvangen en haar verklaring niet overeenkwam met de instructie van betrokkene. Dit is in strijd met de Standaard 200.15 (professioneel-kritische instelling), 500.6 en 600.44 (beide: voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen) en daarmee met het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid.

Klachtonderdeel 5 is gegrond.

Conclusie

4.85. Uit het voorgaande volgt dat klachtonderdeel 1 ongegrond is. De klachtonderdelen 2, 3, 4 en 5 zijn gegrond in zoverre dat hierboven is aangegeven.

5. De maatregel

Omdat de klacht grotendeels gegrond is, kan een tuchtrechtelijke maatregel worden opgelegd. De maatregel van tijdelijke doorhaling van de inschrijving voor de duur van één maand is passend en geboden. Daarbij is in aanmerking genomen dat betrokkene zijn ongedeelde verantwoordelijkheid en taak als groepsaccountant lichtvaardig heeft opgepakt door zich onvoldoende professioneel-kritisch op te stellen. Hij heeft daardoor niet steeds over voldoende en geschikte controle-informatie de beschikking gekregen. Waar betrokkene stelt dat hij wel voldoende en geschikte controle-informatie heeft verkregen, blijkt dat niet uit zijn controledossier. Het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid is op meerdere onderdelen van de controle geschonden.

6. De beslissing

De Accountantskamer:

Aldus beslist door mr. C.H. de Haan, voorzitter, mr. A.A.J. Lemain en mr. P.C. Römer (rechterlijke leden) en drs. E. van Splunter RA en prof. dr. Ph. Wallage RA (accountantsleden), in aanwezigheid van mr. A. van der Weij, secretaris, en uitgesproken in het openbaar op 11 november 2022.

secretaris
voorzitter

Deze uitspraak is aan partijen verzonden op: _____

[1] Op grond van het in dezen toepasselijke Besluit toezicht accountantsorganisatie (Bta) is de term accountantsorganisatie toepasselijk.

[2] Zie ECLI:NL:TACAKN:2015:149 rov. 4.6.1 onder D, ECLI:NL:TACAKN:2017:73 rov. 4.7.2, ECLI:NL:CBB:2019:89 rov. 7 en ECLI:NL:TACAKN:2019:26 rov. 4.19 inzake deze consequentie van het ontbreken van documentatie waaruit kan volgen dat bepaalde controlewerkzaamheden zijn verricht.

[3] Zie ook ECLI:NL:TACAKN:2022:1 rov. 4.4.8 waarnaar betrokkene in zijn verweerschrift heeft verwezen: *'De Accountantskamer stelt voorop dat de waardebeoordeling van onroerend goed als bevestiging inherent onnauwkeurig van aard is en vaak mede gebaseerd is op subjectieve veronderstellingen. Daarnaast wordt het taxeren van dit soort objecten vaak bemoeilijkt door het ontbreken van voldoende marktreferenties van soortgelijke transacties. De waarde op een bepaald moment kan dan ook niet in absolute zin worden vastgesteld. De externe accountant dient op grond van het bepaalde in Standaard 540 de met een dergelijke schattingsonzekerheid samenhangende risico's op een afwijking van materieel belang te identificeren en in te schatten. Ook dient hij bedacht te zijn op het (ingeschatte) risico op een afwijking van materieel belang.'*

[4] Niet is overgelegd het in het memo van [accountantskantoor2] Israël genoemde *'Amendment to management incentive plan and management protection share agreement dated 31 december 2018'* om welke reden de Accountantskamer dit document niet bij de beoordeling heeft betrokken.

[5] ISA 700.25 luidt: *'When expressing an unmodified opinion on financial statements prepared in accordance with a fair presentation framework, the auditor's opinion shall, unless otherwise required by law or regulation, use one of the following phrases, which are regarded as being equivalent:*

(a) In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, [...] in accordance with [the applicable financial reporting framework]; or
(b) In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of [...] in accordance with [the applicable financial reporting framework]. (Ref: Para. A19–A26)'