

De controle van de waardering van onroerend goed door de accountant

Noot over de verantwoordelijkheid van de accountant naar aanleiding van uitspraken van de Accountantskamer en het CBB

A. Dieleman RA en mr. drs. J.F. Garvelink¹

In deze noot, naar aanleiding van uitspraken van de Accountantskamer² en het College van Beroep voor het bedrijfsleven ('CBB')³, beperken wij ons tot het klachtonderdeel dat betrekking heeft op de waardering van het onroerend goed in de geconsolideerde jaarrekening en de controle hierop door de accountant. De uitspraken bevatten meer onderwerpen waarover wordt geklaagd en waartegen beroep wordt ingesteld; daaraan wordt door ons geen aandacht besteed.

1. Samenvatting feiten

De feiten zijn als volgt: de betrokken accountant (Y) is verantwoordelijk voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening van een holdingvennootschap A B.V. Deze holdingvennootschap houdt 100% van de aandelen in J (een Poolse vennootschap) waarvan de financiële gegevens worden opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van A B.V. De betrokken accountant heeft op 22 juli 2014 een goedkeurende controleverklaring (de uitspraak spreekt over 'accountantsverklaring') bij de jaarrekening 2013 van A B.V. verstrekt. In de toelichting op de waarderingsgrondslagen van de materiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening

is vermeld dat bedrijfsgebouwen en -terreinen worden gewaardeerd tegen actuele waarde, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de geschatte economische levensduur. In de jaarrekening van de Poolse dochtermaatschappij zijn een fabriekspand met magazijnen en drie landhuizen onder de materiële vaste activa opgenomen en tot en met 2012 gewaardeerd tegen actuele waarde. Omdat de Poolse wetgeving slechts een waardering tegen historische aanschafwaarde minus afschrijvingen toestaat, is op verzoek van de Poolse accountant de herwaardering, die vanaf 2006 was opgenomen in de lokale jaarrekening 2013 van de Poolse dochtermaatschappij, komen te vervallen (r.o 2.14). De betrokken accountant krijgt het verwijt dat het onroerend goed in de geconsolideerde jaarrekening van A B.V. ten onrechte niet is gewaardeerd tegen actuele waarde (r.o 4.4.1). De daarop volgende conclusie van de Accountantskamer citeren wij, omdat die in de loop van dit artikel relevant blijkt te zijn:

'Vast staat dat in de jaarrekening over 2013 van de Poolse dochtermaatschappij het onroerend goed, conform de lokale voorschriften en anders dan in de voorgaande jaren, tegen de historische kostprijs was opgenomen en dat in de jaarrekening van [A] deze waardering is overgenomen, eveneens anders dan in voorgaande jaren, waarin het onroerend goed tegen een waardering op basis van actuele waarde was opgenomen.'

De Accountantskamer wijst vervolgens – naar aanleiding van deze stelselwijziging – op art. 2:363 lid 4 en 5 en art. 2:384 lid en 6 BW, alsmede op hoofdstuk 140 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. De Accountantskamer geeft aan dat continuïteit in

1. De auteurs zijn accountant (directeur vaktechniek) bij Mazars in Rotterdam, respectievelijk advocaat te Amsterdam en redacteur en vaste medewerkers van dit tijdschrift.
2. ECLI:NL:TACAKN:2016:41, uitspraak Accountantskamer, d.d. 30 mei 2016.
3. ECLI:NL:CBB:2017:347, uitspraak College van Beroep voor het bedrijfsleven van 20 september 2017.

het stelsel voor het opstellen van de jaarrekening is vereist en dat tot een vrijwillige wijziging (in de grondslagen) slechts dient te worden overgegaan als dat leidt tot een belangrijke verbetering van het inzicht. Voorts dienen de wijziging, de verschillen in vermogen en resultaat en de reden voor de wijziging te worden toegelicht in de jaarrekening.

De betrokken accountant verweert zich door te stellen dat hij zijn conclusie om de stelselwijziging te accepteren heeft gebaseerd op het feit dat sprake was van een wijziging van niet-materiële omvang. Omdat geen sprake was van een wijziging van materiële omvang, behoefde één en ander volgens hem geen toelichting om het inzicht in vermogen en resultaat te vergroten (r.o 4.4.1).

De Accountantskamer concludeert daarop dat de betrokken accountant te weinig professioneel kritisch heeft gehandeld bij de beoordeling van deze post. Dit onderdeel van de klacht wordt gegrond verklaard hetgeen (samen met de andere gegrond verklaarde onderdelen) een berisping voor de betrokken accountant oplevert.

2. Relevante feiten uit de jaarrekening

Voordat we aan een uitgebreidere behandeling van de uitspraken van de Accountantskamer en het CBb toekomen, is het nuttig enige informatie uit de jaarrekening van A B.V. te verstrekken.⁴ Die informatie maakt onze reflectie op beide uitspraken extra interessant.

- de post bedrijfsgebouwen en -terreinen in de geconsolideerde jaarrekening 2013 van A B.V. bedraagt EUR 341.021 (in de daaraan voorafgaande twee jaar resp. EUR 371.718 en, EUR 328.628);
- het geconsolideerde balanstotaal van A B.V. bedraagt ultimo 2013 ruimt EUR 20,5 miljoen (de post bedrijfsgebouwen en -terreinen maakt daar dus 1,65% van uit);
- het eigen vermogen (zowel geconsolideerd als enkelvoudig) bedraagt ultimo 2013 ruim EUR 10,7 miljoen;
- bedrijfsgebouwen en -terreinen worden volgens de jaarrekening 2013 gewaardeerd tegen actuele waarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de geschatte economische gebruiksduur;
- onder het kopje ‘Vergelijking met voorgaand jaar’ is in de jaarrekening 2013 vermeld: ‘De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar’;
- in de toelichting op de materiële vaste activa wordt (ingevolge art. 2:368 lid 2a BW) geen bedrag vermeld van de cumulatieve herwaardering;

- in de enkelvoudige jaarrekening 2013 blijkt onder het eigen vermogen een bedrag aan EUR 85.694 als ‘waardevermindering’ op de wettelijke reserves in mindering te zijn gebracht. Uit de vergelijking met de jaarrekening 2012 blijkt dat dit de ‘vrijval’ is van de herwaarderingsreserve (naar wij aannemen dus samenhangend met de stelselwijziging).

Deze jaarrekening leidt tot ten minste de volgende opmerkingen, mede naar aanleiding van de gepubliceerde uitspraak van de Accountantskamer:

- er is in de jaarrekening 2013 niet langer sprake van waardering van de bedrijfsgebouwen en -terreinen tegen actuele waarde. De toelichting op de waarderingsgrondslag is derhalve niet juist;
- in de jaarrekening 2013 is – cijfermatig gezien – de stelselwijziging verwerkt, waarbij de bedrijfsgebouwen en -terreinen niet langer tegen actuele waarde zijn gewaardeerd. De toelichting onder het kopje ‘Vergelijking met voorgaand jaar’ is daarom eveneens onjuist;
- de verwerking van de stelselwijziging is onjuist verwerkt. Bij een stelselwijziging moeten de financiële gevolgen van de wijziging aan het begin van het verslagjaar worden verwerkt en moeten de vergelijkende cijfers worden aangepast. Die methode is in de jaarrekening 2013 van A B.V. niet toegepast.

3. Uitspraak Accountantskamer

De uitspraak van de Accountantskamer bevat de volgende – voor deze noot relevante – onderdelen (r.o 4.4.1):

‘Op grond daarvan wordt, geparafraseerd, continuïteit vereist in het gebruiken van hetzelfde stelsel in een reeks van jaren voor het opstellen van de jaarrekening en dient voor zover hier relevant (slechts) tot een vrijwillige wijziging daarin te worden overgegaan als de wijziging leidt tot een belangrijke verbetering van het inzicht dat de jaarrekening geeft.’

‘Betrokkene heeft niet vastgesteld óf aan de voorwaarden voor de stelselwijziging is voldaan, zich geen zelfstandig oordeel gevormd over de actuele waarde van het onroerend goed in Polen en zich in dat kader geen oordeel gevormd over de vraag of het (om reden van het vereiste verbeterde inzicht) terecht is dat de bij de Poolse dochteronderneming gepresenteerde waarde, ook in de geconsolideerde jaarrekening van [A] is opgenomen.’

4. Uiteraard wordt door de Accountantskamer en het CBb slechts een geanonimiseerde uitspraak gepubliceerd, maar de naam van de rechtspersoon – en daarmee de jaarrekening – is via CompanyInfo eenvoudig te vinden.

4. Opmerkingen bij uitspraak Accountantskamer

Over onze opmerkingen bij de jaarrekening 2013 A B.V. wordt door de Accountantskamer niet geoordeeld (met uitzondering van het ontbreken van de toelichting op de stelselwijziging). Dat lijkt ook logisch, omdat daarover niet is geklaagd. Voor de verdere bespreking maakt het ook niet veel verschil, nu het in essentie steeds om elementen van dezelfde omissie gaat. Bij de opmerkingen die de Accountantskamer wel maakt valt het volgende op te merken:

De Accountantskamer legt de verkeerde norm aan bij het beoordelen van de stelselwijziging. Dat een vrijwillige stelselwijziging alleen zou mogen toegepast indien dat leidt tot een belangrijke verbetering van het inzicht is een onjuiste uitleg van de relevante bepalingen in de RJ. RJ 140.206 verplicht namelijk tot een stelselwijziging indien dat (onder meer) leidt tot een belangrijke verbetering in het inzicht. RJ 140.207 gaat vervolgens in op de vrijwillige stelselwijziging waarvoor een gegronde reden aanwezig moet zijn. Dat is ook het criterium van art. 2:384 lid 6 BW. Omdat hier sprake is van een vrijwillige stelselwijziging is de 'belangrijke verbetering' waaraan de Accountantskamer refereert geen relevante norm. Een gegronde reden voor de stelselwijziging kan in deze casus eenvoudig worden gevonden, omdat het merendeel van de andere activa tegen (historische) verkrijgingsprijs of nominale waarde wordt gewaardeerd. Gelijktijdige consistentie voor alle materiële vaste activa kan naar onze mening een voldoende gegronde reden zijn voor de stelselwijziging. Een andere in deze casus gegronde reden is gelegen in de stelselwijziging in Polen (het CBb refereert daar eveneens aan). Met name omdat het onroerend goed in Polen het enige onroerend goed van de hele groep lijkt te zijn. Een (wettelijk verplichte) stelselwijziging in Polen is dan ook een valide reden om in de geconsolideerde jaarrekening eenzelfde stelselwijziging toe te passen. Dit zou uiteraard anders zijn als – naast het onroerend goed in Polen – sprake was van ander onroerend goed van veel grotere omvang. In dat geval zou een stelselwijziging op basis van de enkele wijziging in de jaarrekening van de Poolse dochtermaatschappij veel minder voor de hand hebben gelegen. Maar daarvan is hier geen sprake.

Voorts stelt de Accountantskamer dat de betrokken accountant zich geen oordeel heeft gevormd over de actuele waarde van het onroerend goed in Polen. De norm hiervoor ontbreekt. Want waarom zou de accountant – bij toepassing van historische kostprijs als waarderingsgrondslag – zich een oordeel moeten vormen over de actuele waarde (ervan uitgaande dat het verschil niet zodanig van omvang is dat dit vermelding van de actuele waarde in de toelichting vraagt om aan het getrouwe beeld te voldoen)?

Dan tot slot het materialiteitscriterium. In de casus gaat het om een afname van activa respectievelijk eigen vermogen met EUR 86.000. Op een balansstaat van ruim EUR 20 miljoen en een eigen vermo-

gen van ruim EUR 10 miljoen is naar onze stellige overtuiging de aanpassing van circa € 86.000 niet van materiële omvang. De omissie raakt daarmee niet aan het geboden inzicht en kon geen gevolgen hebben voor het al dan niet afgeven van de controleverklaring. Voor de controlerend accountant was er geen grond hier specifieke aandacht aan te besteden. En indien hij dat had gedaan, had hij kunnen volstaan met een melding aan de leiding van de onvolkomenheid. Als dat niet tot aanpassing zou hebben geleid zou het geen consequenties voor zijn controleverklaring hebben gehad.

Natuurlijk zou het beter zijn geweest als het bestuur van A B.V. de jaarrekening anders had opgemaakt, maar het is een omissie van dusdanig beperkte betekenis dat deze geen gevolgen voor de accountant had horen te hebben. De Accountantskamer besteedt aan de materialiteit helemaal geen aandacht.⁵ Wij komen daar op terug bij het bespreken van de uitspraak van het CBb.

5. Uitspraak CBb

De betrokken accountant stelt vervolgens beroep in. Onder meer tegen dit onderdeel van de door de Accountantskamer gegrond verklaarde klacht. Dat leidt tot enkele interessante opmerkingen van het CBb (enigszins aangepast en aangevuld voor de leesbaarheid)⁶ (r.o 6.3):

Naar het oordeel van het College mocht betrokene de keuze van A B.V. aanvaarden om in haar geconsolideerde jaarrekening 2013 de in de jaarrekening van de Poolse dochteronderneming gepresenteerde waardering van het onroerend goed tegen historische kostprijs over te nemen. Een gegronde reden voor deze wijziging van de waarderingsgrondslag was reeds gelegen in het feit dat het onroerend goed van A B.V. in Polen op basis van waardering tegen historische kostprijs in de jaarrekening 2013 van de Poolse vennootschap was opgenomen, omdat de opvolgende Poolse accountant die deze jaarrekening verzorgde, erop stond dat voortaan aan de dienaangaande in de Poolse wetgeving gestelde normen zou worden voldaan.

Het College is echter van oordeel dat de betrokken accountant ten onrechte heeft nagelaten de reden van deze verandering in de toelichting van de jaarrekening uiteen te zetten en inzicht

5. Uit de uitspraak van het CBb (r.o. 6.2) begrijpen wij dat de accountant het argument wel heeft gevoerd.

6. Strikt genomen is het dus geen citaat. Wat wij gedaan hebben is het aanpassen van de benamingen uit de geanonimiseerde uitspraak omdat die niet hetzelfde zijn als die in de uitspraak van de Accountantskamer en het anders erg verwarrend wordt. Waar stond [land] hebben wij voor de leesbaarheid Polen ingevuld (nu dat land in de uitspraak van de Accountantskamer niet is geanonimiseerd).

te geven in haar betekenis voor het vermogen en resultaat. De omstandigheid dat de wijziging materieel van geringe betekenis is, doet er niet aan af dat een stelselwijziging als hier aan de orde dient te worden toegelicht. Voorts stelt het College vast dat de betrokken accountant, zoals hij ook heeft erkend, ten onrechte niet de vermelding in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening 2013 van A B.V. heeft aangepast dat de bedrijfsgebouwen en -terreinen tegen actuele waarde worden gewaardeerd.

Overigens is het CBb – afgezien van de gegrondverklaring van de klacht en de ongegrondverklaring van dit onderdeel van het beroep – wel milder dan de Accountantskamer. De berisping wordt teruggebracht tot een waarschuwing waarbij het CBb met name het andere verwijt (dat wij hier niet bespreken) een reden vindt voor geven van een waarschuwing.

6. Opmerkingen bij uitspraak CBb

In de uitspraak van het CBb vallen de volgende zaken op.

Het CBb is – in tegenstelling tot de Accountantskamer – van oordeel dat er wel degelijk reden was voor de accountant om de stelselwijziging, onder de voorwaarden die onder meer RJ 140 hieraan stelt, te accepteren. Een terechte conclusie van het CBb naar onze mening (wij verwijzen naar ons commentaar op de uitspraak van de Accountantskamer).

Het CBb verwijt de accountant dat hij heeft nagelaten de stelselwijziging in de jaarrekening uiteen te zetten. Vervolgens krijgt de accountant van het CBb te horen dat hij de toelichting in de jaarrekening met betrekking tot de waarderinggrondslag (niet langer toepassen van actuele waarde) ten onrechte niet heeft aangepast. Uiteraard kunnen wij ons slechts baseren op de gepubliceerde uitspraak, maar het verbaast ons dat hier een verantwoordelijkheid die rust op het bestuur van de vennootschap door het CBb lijkt te worden toegeschreven aan de accountant. Van het CBb als specialistisch college zou een zorgvuldiger weergave van de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen het bestuur van de vennootschap en de accountant mogen worden verwacht.

Het CBb concludeert vervolgens dat bij een stelselwijziging die van niet-materiële betekenis is een toelichting toch vereist is. Een dergelijke conclusie lijkt ons geen steun te vinden in de relevante wet- en regelgeving.

Zoals al aangegeven bedraagt het effect van de stelselwijziging EUR 86.000 bij een balanstotaal van ruim EUR 20 miljoen en een eigen vermogen van ruim EUR 10 miljoen. Dat een dergelijke omissie ‘invloed heeft op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de financiële overzichten nemen’ is nauwelijks voor te stellen. Vanuit de verslaggeving bezien geldt dus dat de omissie niet raakt aan het geboden inzicht.

Zie ook de bepalingen uit de RJ over relevantie van informatie. RJ 115.207 luidt:

‘Informatie is van relatieve betekenis indien het weglaten of het onjuist weergeven daarvan de economische beslissingen die gebruikers op basis van de financiële overzichten nemen, kan beïnvloeden. De relatieve betekenis van een post of een fout is afhankelijk van de omvang, beoordeeld onder de bijzondere omstandigheden waaronder het weglaten of onjuist weergeven plaatsvindt. Het begrip relatieve betekenis verstaat dus meer een drempel of kritische grens, dan dat het een primair kwalitatief kenmerk is dat informatie moet bezitten om nuttig te zijn.’

Dat de verslaggeving hier een omissie bevat, betekent kortom niet dat de jaarrekening als geheel niet zou voldoen en daarmee geen getrouw beeld zou geven. Op dat getrouwe beeld richt de accountant zich nu juist. Niet-materiële onjuistheden hebben geen invloed op te af te geven controleverklaring en de accountant richt zijn controle dus ook niet in op het ontdekken van niet materiële afwijkingen.

Standaard 320 van de Nadere Voorschriften Controle- en Overige Standaarden (‘Materialiteit bij de planning en uitvoering van een controle’) bepaalt in paragraaf 2 dan ook het volgende:

- afwijkingen, met inbegrip van weglatingen, afzonderlijk of gezamenlijk, worden van materieel belang geacht indien daarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij een invloed zullen hebben op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de financiële overzichten nemen;

- oordeelsvormingen met betrekking tot de materialiteit komen tot stand in het licht van de gegeven omstandigheden en worden door de omvang of de aard van een afwijking, of door een combinatie van beide, beïnvloed.

In dit verband is het relevant aandacht te besteden aan de situatie dat de accountant de onjuistheid wel zou hebben gesignaleerd. De gepubliceerde uitspraken benoemen dit aspect niet, waardoor de indruk ontstaat dat de accountant het überhaupt niet heeft geconstateerd. Op zich al opmerkelijk, omdat bij het doorlezen van de jaarrekening een dergelijke omissie redelijkerwijs aan het licht zou hebben moeten komen. Stel dat dit het geval was geweest, dan had de accountant (op grond van Standaard 450) als volgt moeten handelen. Ervan uitgaande dat de afwijking in de jaarrekening niet duidelijk triviaal is, had de accountant de fout (samen met eventuele andere afwijkingen) moeten cumuleren.⁷ Vervolgens had hij de afwijkingen moeten communiceren met het management en moeten aandringen op aanpas-

7. Paragraaf 5 van Standaard 450.

sing van de jaarrekening.⁸ Zou het management dat geweigerd hebben, dan had de accountant hiermee rekening moeten houden bij het evalueren of de financiële overzichten als geheel geen afwijking van materieel belang bevatten.⁹ Van een dergelijke afwijking van materieel belang is – zoals wij hebben uiteengezet in deze noot – naar onze stellige overtuiging geen sprake.

Het CBb lijkt dat ook te erkennen door te spreken over een 'wijziging van materieel geringe betekenis'. De conclusie waarmee het CBb dan vervolgt (dat een stelselwijziging als hier aan de orde dient te worden toegelicht) bevreedt ons dan ook. Op zich is het uiteraard juist dat de regelgeving vereist dat een stelselwijziging wordt toegelicht. Maar de conclusie van het CBb vormt onderdeel van een tegen een accountant aangespannen tuchtprocedure (en het op de uitspraak gebaseerde beroep). Dan hoort de vraag centraal te staan of de jaarrekening – door de onjuistheid – een afwijking van materiële omvang bevat en de accountant het verwijt kan worden gemaakt niettemin ten onrechte een goedkeurende controleverklaring te hebben afgegeven. Naar onze mening is daarvan geen sprake. Het lijkt dan ook onterecht om de accountant te verwijten dat hij dan toch het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en zorgvuldigheid heeft geschonden.

Tot slot verbaast het ons dat (uit de gepubliceerde uitspraken) de indruk ontstaat dat het feit dat de accountant geen oog heeft gehad voor de vermelding van een onjuiste waarderingsgrondslag in de jaarrekening geen onderdeel was van de klacht bij de Accountantskamer, terwijl het CBb dat wel meeneemt in zijn beoordeling. Materieel gezien is dit juist (gegeven de fout in de jaarrekening), maar procedureel-tuchtrechtelijk zijn bij deze (ogenschijnlijke) uitbreiding van de klacht wel enige vraagtekens te zetten.

7. Conclusie

Voor de betrokken accountant zal deze tuchtprocedure, in ieder geval voor het Poolse vastgoed, een wat onwerkelijke ervaring zijn geweest. De tuchtrechters in beide instanties komen in onze ogen tot een oordeel waar zowel verslaggevingstechnisch als controletechnisch gebreken aan kleven.

8. Paragraaf 8 van Standaard 450.

9. Paragraaf 9 van Standaard 450.