

Den 19. december 2018 blev der i

sag nr. 030-2018

Erhvervsstyrelsen

mod

statsautoriseret revisor

A

og

sag nr. 31-2018

Erhvervsstyrelsen

mod

statsautoriseret revisor

B

afsagt sålydende

kendelse:

Ved skrivelser af 29. juni 2018 har Erhvervsstyrelsen i medfør af revisorlovens § 43, stk. 3, indbragt statsautoriseret revisor A og statsautoriseret revisor B for Revisornævnet.

Erhvervsstyrelsen har oplyst, at A har været godkendt som statsautoriseret revisor fra den 3. januar 2011 og har været tilknyttet C Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, cvr.nr. xxxxxxx, fra den 14. oktober 2011.

Erhvervsstyrelsen har oplyst, at B har været godkendt som statsautoriseret revisor fra den 10. december 2013 og har været tilknyttet C Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, cvr.nr. xxxxxxx, fra den 16. januar 2014.

Klagen:

Klager har rejst følgende klagepunkt:

Revisorlovens § 23, stk. 1, samt god revisorskik, jf. revisorlovens 16, stk. 1, er overtrådt ved afgivelse af revisionspåtegning på årsregnskabet for D A/S for 2015, idet der ikke er opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for at kunne afgive revisionspåtegning uden forbehold for så vidt angår skøn over købesumallokering og revurderingen heraf ved selskabets erhvervelse af virksomhed samt ved præsentationen heraf i årsregnskabet for 2015.

Sagsfremstilling:

Revisionsvirksomheden C Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev i 2016 udtaget til kvalitetskontrol. Kvalitetskontrollantens bemærkninger til kontrollen vedrørende selskabet D A/S for regnskabsåret 2015 fremgår af kontrollantens bemærkninger i "Issue Tracker", jf. neden for.

D A/S (revision):

Det fremgår af årsrapporten for regnskabsåret 2015 for D A/S, at D A/S er et børsnoteret selskab, *"der giver investor mulighed for at investere i [nationalitet] investeringsejendomme. D A/S har sammensat en portefølje, der udelukkende består af attraktive investeringsejendomme med en udsøgt beliggenhed i [land]. Ejendommene er af høj kvalitet med solide bonitetsstærke lejere."*

De indklagede har den 22. marts 2016 afgivet revisionspåtegning uden forbehold og uden supplerende oplysninger på årsregnskabet og koncernregnskabet for D A/S for regnskabsåret 2015. Følgende fremgår blandt andet af erklæringen:

” ...

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr.

31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

” ...

Det fremgår af årsrapporten for koncernen D A/S for regnskabsåret 2015, at årets resultat var 206.806.000 kr. (9.116.000 kr. i 2014), at balancesummen udgjorde 1.500.860.000 kr. (327.895.000 kr. i 2014) samt, at koncernens egenkapital udgjorde 556.071.000 kr. (118.099.000 kr. i 2014).

Det fremgår videre af årsrapporten for moderselskabet D A/S, at årets resultat var 120.069.000 kr. (10.780.000 kr. i 2014), at balancesummen udgjorde 462.853.000 kr. (148.081.000 kr. i 2014) samt, at moderselskabets egenkapital udgjorde 328.429.000 kr. (114.359.000 kr. i 2014).

Det fremgår endvidere, at årsregnskaberne er aflagt efter IFRS og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Følgende fremgår endvidere af årsrapportens note 13 - værdiregulering af koncernens investeringsejendomme:

”D A/S’ principper for dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme foreskriver at der hvert år skal indhentes en ekstern dagsværdi-vurdering i form af valuarrapport samtidig med at der internt foretages beregninger af ejendomsporteføljens ejendomme.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2015. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt DKK 1.492.799.000.

D A/S' interne modeller for beregning af dagsværdien af koncernens enkelte ejendomme indikerede samme niveauer for dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje. Den samlede dagsværdi ifølge selskabets interne modeller udgør i alt TDKK 1.493.332.

Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør DKK 1.152.913.000, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør DKK 340.419.000.

Bestyrelsen i D A/S har valgt at opskrive dagsværdien til en samlet værdi på DKK 1.492.799.000. Regnskabsårets opskrivninger udgør DKK 199.647.000.

... ”

Følgende fremgår blandt andet af årsrapportens note 19 - investeringsejendomme:

”Regnskabsårets tilgang udgøres af købet af ejendomsselskabet K/S E, mens årets dagsværdiregulering af koncernens investeringsejendomme udgør DKK 199.647.000.

Årets tilgangen, dagsværdiregulering og valutakursregulering af dagsværdien af koncernens portefølje af ejendomme resultere i en samlet regnskabsværdi på DKK 1.492.799.000

...

I forbindelse med overtagelsen af den bestemmende indflydelse i K/S E pr. 01.06.2015 har ledelsen revurderet dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af investeringsejendommene på overtagelsestidspunktet var 961.385.000 DKK, svarende til den aftalte pris med uafhængige parter (sælgere). Hele dagsværdireguleringen af investeringsejendommene i K/S E på 185.842.000 DKK er således indregnet i koncernregnskabet.

... ”

Følgende fremgår endvidere af årsrapportens note 30 - køb af virksomheder:

”Koncernen har i 2015 erhvervet 59 % af ejendomsselskabet, K/S E og det ses som et vigtigt led i koncernens strategi at investere i [nationalitet] boligejendomme. Ledelsen er fortsat af den opfattelse, at en investering i ejendomme i Europas største og økonomisk stærkeste land er en sikker investering og langfristet værdiskabende investering.

...

I forbindelse med erhvervelse af 59% af K/S E er der betalt et købsvederlag, der sammen med værdien af den ikke kontrollerende interesse i selskabet udgør et beløb mindre end dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser. Denne negative forskelsværdi (badwill) kan primært begrundes med, at overtagelsen sker på basis af værdierne pr. 31. december 2014, og det faktum at indtjeningen fra K/S E i perioden fra 1. januar til 15. april 2015 jf. købskontraktens bestemmelser vederlagsfrit tilfalder D A/S.

Dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelser er på transaktionstidspunktet revurderet, hvorfor den negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse ikke er et udtryk for at D A/S overtager nogle eventualforpligtelser eller andre forpligtelser. Der henvises til side 115, for fastsættelse af dagsværdier af koncernens ejendomme pr. 01.06.2015.

Den negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse (badwill) er på transaktionstidspunktet indtægtsført under andre driftsindtægter...

...
 Såfremt K/S E havde været overtaget med virkning fra 1. januar 2015, ville nettoomsætningen for 2015 have været ca. DKK 83.794.000 og årets resultat ca. DKK 230.564.000. Det er ledelsens vurdering, at disse proformatal afspejler indtjeningsniveauet i koncernen efter overtagelsen af K/S E og at beløbene derfor kan danne basis for sammenligninger i efterfølgende regnskabsår.
 ...”

Under overskriften vurderingsprincipper fremgår følgende:

"Bestyrelsen har nøje vurderet de betydelige ændringer i ejendomspriserne, og kan som sådan kun forholde sig til de uafhængige valuarers vurderinger. I tidligere år har bestyrelsen valgt en konservativ, men fair value princippet i den internationale regnskabsstandard betyder, at dette hverken overfor børsmarkedet eller selskabets aktionærer kan praktiseres. For at sikre en løbende vurdering har bestyrelsen derfor også fremadrettet besluttet at indhente årlige vurderinger på selskabets ejendomme, hvilket fremadrettet kan give større udsving i værdien af selskabets ejendomme."

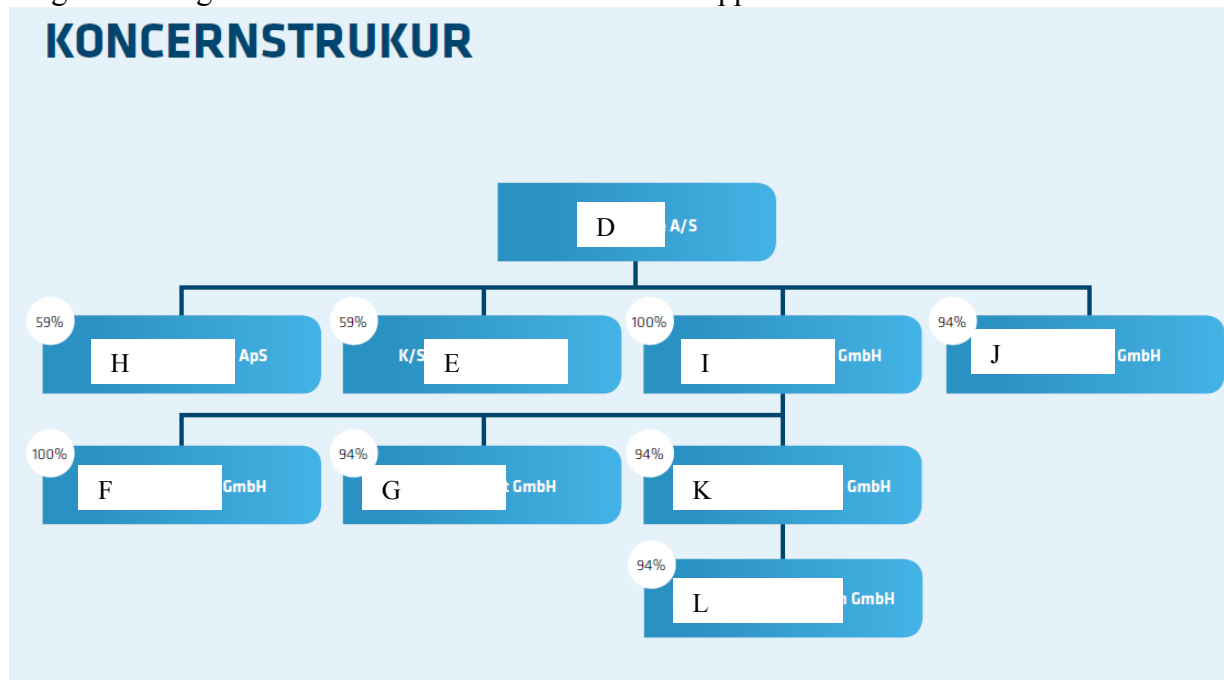
Under afsnittet ændring i regnskabspraksis og væsentlig regnskabspraksis fremgår under overskriften dagsværdi af koncernens samlede portefølje af investeringsejendomme følgende:

"Ifølge koncernens interne modeller for dagsværdiberegning af den samlede dagsværdi på koncernens portefølje af investeringsejendomme udgør værdien pr. 31. december 2015 i alt T.DKK 1.493.332.

Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2015. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme T.DKK 1.492.799.

Bestyrelsen i D A/S har valgt af opskrive dagsværdien til en samlet værdi på T.DKK 1.492.799. Regnskabsårets opskrivninger udgør T.DKK 199.647."

Følgende fremgår videre om koncernstrukturen af årsrapporten for koncernen D A/S for 2015:



De indklagede har ligeledes den 22. marts 2016 underskrevet revisionsprotokollat til årsrapport for D A/S for regnskabsåret 2015. Følgende fremgår blandt andet af protokollatet:

”

1.2. Risikovurdering og revisionsstrategi

...

Revisionen er gennemført med udgangspunkt i en revisionsstrategi, der sikrer, at revisionen har været fokuseret mod de væsentligste og mest risikofyldte forretningsmæssige og administrative områder, der er af betydning for koncern- og årsregnskabet.

Betydelige regnskabslementer

Investeringssejendomme

...

IFRS compliance

Betydelige forretningsgange og interne kontroller

...

Markedsværdi for investeringsejendomme

...

Specifikke risikoområder

Dagsværdiregulering på investeringsejendomme

...

Indregning af købet af K/S E

...

1.4.3 Køb af 59% af K/S E

D A/S har pr. 01.06.2015 opnået den bestemmende indflydelse i K/S E via sit køb af 59% af anparterne.

C har i forbindelse med købet udarbejdet et notat om blandt andet sondringen mellem en virksomhedsovertagelse og en overtagelse af enkeltaktiver. Ledelsen i D A/S har på baggrund heraf vurderet, at det er en virksomhed, der overtages. Dette begrundes i, at D A/S overtager strategiske processer i forbindelse med købet, samt andre væsentlige ydelser/processer, som bidrager til generering af indtjeningen. Dette sker blandt andet ved, at den daglige ledelse fortsætter, ligesom alle aftaler med M GmbH fortsætter uændret.

I henhold til IFRS 3 omkring virksomhedsovertagelser skal alle overtagende aktiver og forpligtelser i K/S E på overtagelsesdagen den 01.06.2015 indregnes i koncernregnskabet for D A/S til dagsværdien pr. 01.06.2015. De af ledelsen opgjorte dagsværdier for aktiver og forpligtelser i K/S E pr. 01.06.2015 er specificeret i note 30 i årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af K/S Es 77 ejendomme andrager 961.385 t.kr., svarende til 128.893 t.EUR. pr. 01.06.2015.

I henhold til overdragelsesaftalen har transaktionen om købet af 59% af K/S E taget udgangspunkt i den anvendte markedsværdi på selskabets ejendomme pr. 31.12.2013 med tillæg af investeringer foretaget i 2014, svarende til 128.893 t.EUR. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien pr. 01.06.2015 er på samme niveau som dagsværdien af investeringsejendommene pr. 31.12.2013 med tillæg af investeringer foretaget i 2014, jf. årsrapporten for K/S E.

Det er ledelsen i D A/S' vurdering, at en transaktion imellem uafhængige parter er det mest retvisende billede af dagsværdien på overdragelsestidspunktet, hvorfor dagsværdien af investeringsejendommene er fastsat til 128.893 t.EUR pr. 01.06.2015.

Vores revision heraf har ikke givet anledning til bemærkninger.
"Lucky buy" - Badwill, 6.887 t.kr.
Overtagelsen af K/S E sker på basis af værdierne 31.12.2014 hvilket medfører, at resultatet fra 01.01.2015 og frem til den aktuelle overtagelsesdag, tilfalder D A/S, uden at der skal betales yderligere for dette. Der opstår herved et såkaldt "lucky buy", dvs. selskabet køber K/S E, som reelt set har en højere værdi (in casu resultatet for Q1/2015) end det, der betales herfor. Den negative goodwill ("badwill"), er i henhold til IFRS 3 indtægtsført straks i resultatopgørelsen. Opgørelsen over købesummens fordeling og den opståede badwill fremgår af note 30 i årsrapporten.

...

2.1.4. Balancen

Investeringsjendomme

Ejendommene værdiansættes i lighed med sidste år til dagsværdi efter en individuel vurdering, jf. omtale under anvendt regnskabspraksis.

Koncernens har indhentet eksterne vurderinger på samtlige af koncernen investeringsejendomme.

Vi har stikprøvevis kontrolleret ejendomsret og behæftelser til tingbogsudskrifter.

Kontorejendomme

Ifølge eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens investeringer i kontorejendomme 339.917 t.kr. pr. 31.12.2015.

Med udgangspunkt i en DCF-model, som beskrevet nedenfor, har koncernens pr. 31.12.2015 beregnet markedsværdierne til 340.419 t.kr.

Selskabets ledelse har valgt at lade eksterne mægleres vurderinger vægte højest og har således indregnet ejendommene til 339.917 t.kr. pr. 31.12.2015.

DCF-model

Ved værdiansættelse efter en individuel vurdering tages udgangspunkt i en afkastningsmodel (DCF-metoden), hvori der indgår ejendommens budgetterede bruttoleje og driftsomkostninger samt forventninger til markedets afkastkrav. Markedslejen er afstemt til indgåede lejekontrakter. De budgetterede driftsomkostninger er sammenholdt med de historiske realiserede driftsomkostninger. Afkastprocenten består af en gennemsnitlig vægtning af kapitalomkostningerne bestående af:

- Den risikofrie rente
- Selskabets beta
- Markedets risikopræmie
- Risikotillæg for den specifikke ejendom
- Selskabets skatteprocent
- Andel af fremmed kapital og selskabets forventede lånerente.

De vægtede afkastkrav (WACC), som selskabets ledelse har beregnet pr. ejendom, udgør mellem 4,07% og 5,47%.

Boligejendomme

Ifølge eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens investeringer i boligejendomme 1.152.882 t.kr. pr. 31.12.2015.

Med udgangspunkt i en afkastbaseret model, som beskrevet nedenfor, har koncernen pr. 31.12.2015 beregnet markedsværdierne af koncernens investeringsejendomme til 1.152.913 t.kr.

Selskabets ledelse har valgt at lade de eksterne mægleres vurderinger vægte højest og har således indregnet boligejendommene til 1.152.882 t.kr. pr. 31.12.2015.

Afkastbaseret model:

Værdiansættelsen foretages ud fra en individuel vurdering af hver enkelt ejendom. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvori der indgår ejendommens budgetterede bruttoleje, driftsomkostninger samt forventede renoverings- og forbedringsudgifter. Ejendommens budgetterede pengestrømme holdes op i mod forventningerne til markedets afkastkrav og heraf beregnes dagsværdierne for hver enkelt ejendom.

Markedslejen er på stikprøvebasis afstemt til senest indgåede lejekontrakter. De budgetterede driftsomkostninger er sammenholdt med de historisk realiserede driftsomkostninger, mens renoverings- og forbedringsomkostninger er sammenholdt med ledelsens fastsatte investeringspulje hertil.

De anvendte afkastkrav, som selskabets ledelse har fastsat pr. ejendom, udgør mellem 3,04 % og 7,80 % og med et gennemsnit for porteføljen på 5,25 %.

..."

Af kvalitetskontrollantens bemærkninger til 'Bilag 4a', 'Issue Tracker', fremgår under "Observationer konstateret ved den gennemførte kvalitetskontrol af D A/S" blandt andet følgende vedrørende dokumentation for revision af købesums allokering og revurdering heraf:

"...

D har i regnskabsåret erhvervet 59 % af anparterne i K/S E, transaktionen er gennemført den 1. juni 2015. Herefter har D opnået bestemmende indflydelse i K/S E, og transaktionen er regnskabsmæssigt behandlet som en virksomhedsoverdragelse. Det fremgår af årsrapportens note 30, at de overtagne materielle anlægsaktiver andrager DKK 961 mio. Der er betalt en kontantkøbesum på DKK 202 mio. Der er indregnet en gevinst (badwill) på DKK 6,9 mio. i årsrapporten jf. beskrivelsen i note 30 nedenfor.

Følgende fremgår endvidere af årsrapportens note 30:

"I forbindelse med erhvervelse af 59% af K/S E er der betalt et købsvederlag, der sammen med værdien af den ikke kontrollerende interesse i selskabet udgør et beløb mindre end dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser. Denne negative forskelsværdi (badwill) kan primært begrundes med, at overtagelsen sker på basis af værdierne pr. 31. december 2014, og det faktum at indtjeningen fra K/S E i perioden fra 1. januar til 15. april 2015 jf. købskontraktens bestemmelser vederlagsfrit tilfalder D A/S. Den negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerende interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse (badwill) er på transaktionstidspunktet indtægtsført under andre driftsindtægter."

Følgende fremgår endvidere af årsrapportens note 13:

"Koncernens portefølje af investeringsejendomme er blevet vurderet af ekstern valuar den 31. december 2015. Ifølge de eksterne vurderinger udgør den samlede dagsværdi af koncernens portefølje af investeringsejendomme i alt DKK 1.492.799.000.

D A/S' interne modeller for beregning af dagsværdien af koncernens enkelte ejendomme indikerede samme niveauer for dagsværdi af koncernens ejendomsportefølje. Den samlede dagsværdi ifølge selskabets interne modeller udgør i alt TDKK 1.493.332. Dagsværdien af koncernens boligejendomme udgør DKK 1.152.913.000, mens dagsværdien af kontorejendommene udgør DKK 340.419.000.

Bestyrelsen i D A/S har valgt at opskrive dagsværdien til en samlet værdi på DKK 1.492.799.000. Regnskabsårets opskrivninger udgør DKK 199.647.000.”

Følgende fremgår af note 19 i årsrapporten:

”I forbindelse med overtagelsen af den bestemmende indflydelse i K/S E pr. 01.06.2015 har ledelsen revurderet dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af investeringsejendommene på overtagelsestidspunktet var 961.385.000 DKK, svarende til den aftalte pris med uafhængige parter (sælgere). Hele dagsværdireguleringen af investeringsejendommene i K/S E på 185.842.000 DKK er således indregnet i koncernregnskabet.”

Det fremgår af revisionsprotokollen side 94, at ejendommene på transaktionsdagen er værdiansat til dagsværdien pr. 31/12 2013, med tillæg af investeringer foretaget i 2014. Denne værdi udgør i alt EUR 129 mio. (DKK 961 mio.)

Følgende fremgår af arbejdsrapporten 30300 –T 01 (Top-memo):

”... Dette medfører at ejendommene indgår til værdien 31.12.2014, hvormed der efterfølgende kommer en væsentlig værdiregulering. Vi har nøje drøftet værdiansættelsen af ejendommene 1. juni og fundet at handlen mellem uafhængige parter vejer tungest uanset, at værdiansættelsen er besluttet på et grundlag tilbage i tid....”

Følgende fremgår endvidere af arbejdsrapporten 30300 –T 01 (Topmemo):

”Konklusion

Der er som forventet en væsentlig stigning i ejendommenes værdi. Værdien er steget med 199 mio. hvilket primært kan henføres til, at K/S E erhverves på baggrund af værdien af ejendommene 31.12.2014. Som alle uafhængige parter tiltræder. Ledelsen har hele tiden været af den overbevisning, at ejendommene var markant mere værd. Dette er senere tiltrådt af valuar og [bank].”

Særlige forhold at iagttage i relation til observationen

Teamet har samlet set vurderet ledelsens fremgangsmåde og tilsluttet sig deres værdiansættelse pr. 1. juni 2015, her specielt henvist til, at handlen er indgået mellem uafhængige parter (wp 30300 –T01).

Ovennævnte regnskabsmæssige forhold har alene indvirkning på klassifikationen i resultatopgørelsen. Forholdet har således ikke indvirkning på koncernens resultat eller egenkapital.

Der har været anvendt godt 18 timer af en IFRS specialist i forbindelse med revisionen.

Det er kvalitetskontrollantens vurdering, at den regnskabsmæssige behandling og fremgangsmåde i forhold til den gennemførte transaktion er tilstrækkeligt beskrevet i årsrapporten.

Samlet vurdering

Kontrollanten finder det ikke tilstrækkeligt dokumenteret, hvorfor revisionsteamet tilslutter sig det af ledelsen anlagt skøn over købesumsallokeringen (PPA).

Ejendommene indregnes til en dagsværdi på transaktionsdagen der svarer til værdien på seneste balancedag (31.12.2014).

Efterfølgende opskrives ejendommene med DKK 186 mio. i perioden 1. juni 2015 til 31. december 2015. Det er ikke tilstrækkeligt dokumenteret, hvorledes revisionstemaet har efterprøvet om hele eller dele af denne værdistigning (opskrivning) reelt var opstået på transaktionsdagen.

Konsekvensen ville være, at beløbet der er indregnet som badwill ville være større, og den efterfølgende dagsværdiregulering af ejendommene mindre.

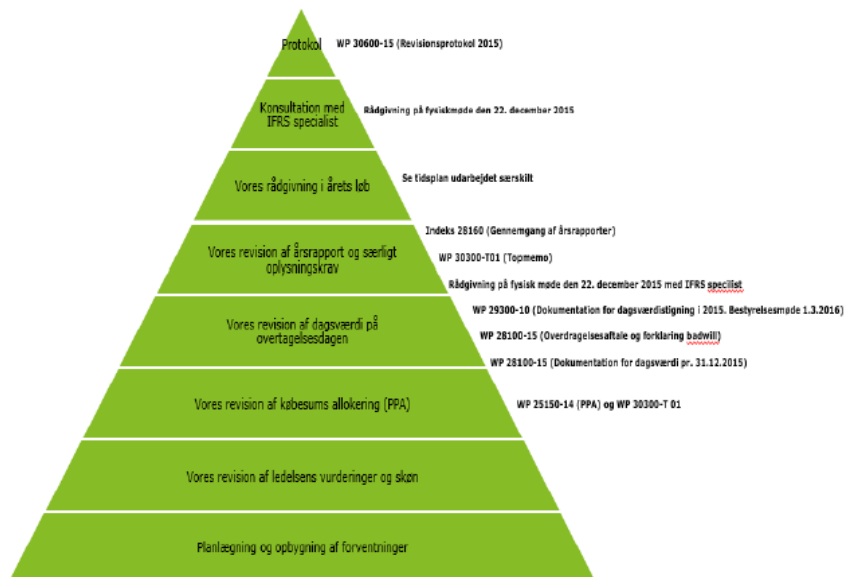
Det er kontrollantens vurdering, at den foreliggende dokumentation ikke til fulde lever op til god revisionsskik.”

Indklagede har vedrørende dokumentationen for revisionen af købesumallokering og revurderingen heraf i 'Bilag 4a', 'Issue Tracker' bemærket følgende:

”Vi er enige i kontrollantens observationer, men opsummerer nedenfor, hvorfor vi mener at revisionen af købesumallokeringen er udført og dokumenteret efter god revisionsskik.

D A/S' køb af KD E har fyldt meget for ledelsen og revisionsteamet igennem regnskabsåret 2015 og ved regnskabsudarbejdelsen/revisionen. Vi har derfor været tæt på den regnskabsmæssige behandling løbende over året i samarbejde med Cs faglige afdeling.

Revisionsteamet har ved årets revision i hovedtræk foretaget følgende revision af købesumallokeringen:



Ad 1) Planlægning og opbygning af forventninger

I henhold til IFRS 3 skal D A/S opgøre dagsværdien af de overtagne aktiver mv. på overtagelsesdagen 1. juni 2015. Vi er i planlægningsfasen bekendt med overdragelsesaftalens indhold, herunder at købesummen er fastsat ud fra ejendommens dagsværdi pr. 31.12.2014.

Vi er endvidere bekendt med, at alle handlens parter er professionelle investorer, med indgående kendskab til ejendomsbranchen. Sælgerne er således N A/S, ApS O og P, som alle er kompetente og erfarne investorer i fast ejendom.

Ingen af parterne har været tvunget til salg eller presset hertil på anden vis. Det er således en handel mellem flere uafhængige parter og efter alles vurdering en handel på markedsmæssige vilkår.

Vi er også bekendt med, at der i overdragelsesaftalen aftales at D opnår ret til KS E's driftsresultat for perioden 01.01.2015 til 15.04.2015. Da KS E's aktivitet udelukkende er investeringer i ejendomme, vil der som udgangspunkt være en forventning om, at der ikke opstår goodwill eller negativ goodwill (badwill) i forbindelse med overtagelsen. Det er imidlertid revisionsteamets forventning, at overdragelsesaftalen indeholder et lucky buy som kan årsagsforklares med opnåelse af retten til disse driftsindtægter.

En badwill vil regnskabsmæssigt blive præsenteret som Andre driftsindtægter og indgå i resultat før dagsværdireguleringer og skat i selskabets meddelelser til markedet. Regnskabsbruger vurderes at være særligt interesseret i netop selskabets resultat før dagsværdiregulering og skat, som vil være positivt påvirket af en badwill.

En fejl i købesumfordelingen vil således medføre en forkert præsentation mellem regnskabsposten Andre driftsindtægter og dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Fejlen vil ikke påvirke årets resultat eller balanceposterne.

Vores planlægning har derfor haft fokus på at afdække følgende:

- *Risiko for forkert dagsværdiopgørelse af overtagne nettoaktiver, herunder risiko for overvurdering af de overtagne ejendomme på overtagelsesdagen 1. juni 2015.*
- *Risiko for fejlagtig præsentation af virksomhedsovertagelsen i noten herfor (PPA)*
- *Risiko for overvurdering af badwill, herunder at afdække at al opstået badwill kan forklares, og at badwill ikke fremkommer for at forbedre resultatet før dagsværdiregulering og skat i D A/S*

Nedenfor er dokumenteret og forklaret hvordan disse forhold er afdækket i revisionen og beskrevet i revisionsfilen.

Ad 2) Vores revision af ledelsens vurderinger og skøn

Revisionsteamet har løbende over året været i dialog med ledelsen om principperne for udarbejdelse af købesumallokeringen. Vores faglige afdeling og IFRS specialist er endvidere inddraget heri og har ligeledes deltaget på møde med kunden den 22.

december 2015. På mødet den 22. december 2015 er der foretaget en gennemgang af principperne i IFRS 3, herunder af sondringen mellem en virksomhedsovertagelse og køb af enkeltaktiver, samt en overordnet drøftelse af principperne for opgørelsen af dagsværdien pr. overtagelsesdagen.

Revisionsteamet har ligeledes drøftet værdiansættelsen af de overtagne ejendomme med selskabets øverste ledelse og direktionen. Ejendommene indgår i den aftalte overtagelsessum med en værdi baseret på ejendommenes bogførte værdi pr. 31.12.2013 tillagt investeringer i 2014, eller i alt 128.893 t.EUR. Det har i løbet af året og ved regnskabsafslutningen været drøftet, hvorvidt ejendommenes dagsværdi i forbindelse med overtagelsen skulle testes af uafhængig valuar eller hvorvidt selve handlen mellem flere uafhængige parter ville afspejle det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at alle handlens parter er godt oplyst om ejendommene via et langvarigt ejerskab, samt kendskab til det [nationalitet] ejendomsmarked. Endvidere har der været langvarige forhandlinger mellem parterne, ligesom der i 2014 var tæt på at blive indgået en handel med en anden køber, baseret på samme værdiansættelse af ejendommene. Denne handel blev imidlertid ikke til noget som følge af uenighed mellem parterne om betaling af [nationalitet] sales tax. Vi har derfor tilsluttet os ledelsens vurdering af, at den mellem parterne aftalte værdi af ejendommene, jf. ovenfor, er det bedste udtryk for dagsværdien.

Vi henviser til punkt 4 for beskrivelse af konkrete revisionshandlinger vedrørende dagsværdien af ejendommene på overtagelsesdagen.

Ad 3) Vores revision af købesumallokering (PPA)

Vi har i WP 25150-14 "overtagelsesbalance" foretaget en gennemgang af købesumallokeringen. Købesumallokeringen er gennemgået, efterregnet og afstemt, og værdiansættelser er efterprøvet. Se afsnit Ad 4) nedenfor for revisionen af ejendommenes værdi pr. overtagelsesdagen.

Det fremgår endvidere af WP 30300-T 01 "Topmemo" at vi har udfordret købesumallokeringen, og at vi er enige heri.

Vi medgiver dog, at der med fordel kunne have været et overordnet områdememo der opsummerede vores arbejde. Arbejdet er dog foretaget, og det er dokumenteret i WP 25150-14 og i WP 30300-T 01 "Topmemo".

Ad 4) Vores revision af dagsværdi på overtagelsesdagen

Vores revisionsstrategi vedrørende købesumsallokeringen har haft særligt fokus på at sikre, at den opståede badwill kan årsagsforklares. Vi henviser her til punkt 1 med vores indledende overvejelser omkring revisionsstrategien.

Vi har som følge heraf haft fokus på at efterprøve årsagen til opståelsen af badwill, herunder at denne ikke er overvurderet. Dette er efter vores vurdering passende revideret og dokumenteret i WP 25150-14 og i WP 30300-T 01 "Top-memo".

Vi har ved vores revision revideret købesumsfordelingen og afstemt til aftalegrundlag for salget, hvor det fremgår at badwill opstår som følge af overtagne driftsresultater for en periode før overtagelsesdagen. Vi har således revideret og opnået overbevisning om den opståede badwill, samt opnået forståelse- og forklaring for, hvorfor denne badwill opstår. Se dokumentation WP 28100-15 (Overdragelsesaftale og forklaring badwill).

Vi har ved revisionen udfordret ledelsens vurdering af dagsværdien og særligt hvorvidt handlen mellem uafhængige parter kan anses for at være bedste udtryk for dagsværdien. Ledelsen har forklaret, at alle parter ville kunne have undladt at tiltræde aftalen og dermed bremset deres salg af ejendomsporteføljen, hvis de havde vurderet, at handelen ikke var på markedsmæssige vilkår.

Vi har ved interview af ledelsen og udfordring af deres skøn fået forklaret, at det er ledelsens vurdering, at dagsværdien pr. 01.06.2015 er på samme niveau som dagsværdien af investeringsejendommene pr. 31.12.2013 med tillæg af investeringer foretaget i 2014. Både sælgere og D som køber har alle været enige herom.

Disse forklaringer/oplysninger underbygges endvidere af en valuarrapport fra september 2014, som viser en samlet værdi af de overtagne ejendomme på V. Denne valuarrapport er gennemgået som led i revisionsteamets revision af KS E, og rapporten er arkiveret i arbejdspapirerne for dette selskab. Beløbet er dermed kendt af alle på teamet. Der burde dog have været en reference til denne i D filen.

Vi har i øvrigt ved vores gennemgang af købesumsallokeringen i punkt 3 forholdt os til dagsværdien af væsentlige øvrige aktiver og passiver jf. WP 25150-14 og WP 30300-T01.

Vi har i WP 29300 (Bestyrelsesreferat dateret 1.3.2016) påset, at bestyrelsen tager stilling til dagsværdireguleringen for 2015, samt beslutter at regulere dagsværdien hertil. Vi har baseret på dette bestyrelsesreferat drøftet værdistigningen i regnskabsåret 2015 samt indflydelsen på PPA vurderingen på overtagelsesdagen 1. juni 2015 med direktør Q og CFO R, samt internt diskuteret dette mellem B og A. A har endvidere deltaget i bestyrelsesmøde umiddelbart før regnskabsafleggelsen og drøftet med bestyrelsen. Ledelsens og vores konklusion herpå er, at handlen mellem uafhængige parter den 1. juni 2015 stadig er bedste udtryk for dagsværdien på dette tidspunkt. Aftalen underskrives af parterne primo februar 2015, og ingen af parterne havde på dette tidspunkt nogen formodning om, at der skulle være indtruffet en væsentlig værdistigning i forhold til den aftalte værdi. I så fald havde parterne næppe underskrevet handelen på de aftalte vilkår. Den reelle risiko består således i, at der skulle have været indtruffet en væsentlig værdistigning i 4 måneders perioden mellem primo februar og 01.06.2015.

Vi har i topmemo dokumenteret dette, herunder forklaret årsagerne til værdistigningen. Opsummeret som følgende i WP 30300-T01:

”Vi har påset at alle aktiver og passiver er værdiansat 1. juni 2015 til dagsværdi og handelsværdi. Dette medfører at ejendommene indgår til værdien 31.12.2014 hvormed der efterfølgende kommer en væsentlig værdiregulering. Vi har nøje drøftet værdiansættelsen af ejendommene 1. juni og fundet at handlen mellem uafhængige parter vejer tungest, uanset at værdiansættelsen er besluttet på et grundlag tilbage i tid. Alle kan springe fra aftalen og alle var oplyst om markedets udvikling i [land]. Derfor er handlen anvendt som grundlag for dagsværdien. Vi har påset korrekt behandling og oplysning.”

Ad 5) Vores revision af årsrapport og særligt oplysningskrav

Vi har ved vores revision gennemgået årsrapporten 2015. Vi har ved vores gennemgang bemærket, at der var yderligere behov for oplysning om grundlaget for værdiansættelsen i note 30. Det er efterfølgende uddybet af ledelsen, at grundlaget for dagsværdien på overtagelsesdagen 1. juni 2015 er en handel mellem uafhængige parter. Ledelsen har derfor tydeligt tilføjet i note 19, side 115, at dette er grundlaget for dagsværdiansættelsen og tilføjet dette i beskrivelsen af dagsværdihierarkiet. Regnskabslæser er dermed tydeligt orienteret om metoden for dagsværdien på overtagelsesdagen og pr. 31.12.2015.

Vi har foretaget denne gennemgang i indeks 28160.

Ad 6) Vores rådgivning i årets løb

Vi har som beskrevet indledningsvist fulgt overtagelsen af KS E tæt, samt løbende sparret og drøftet den regnskabsmæssige behandling med selskabets ledelse. Ligeledes har Cs faglige afdeling været meget involveret i hele processen.

Nedenfor har vi opsummeret vores revision i årets løb til jeres overblik:

Ad 7) Konsultation med IFRS Specialist

’Revisionsteamet har for ovenstående forhold løbende involveret Cs faglige afdeling (...) med det formål at sikre overholdelse af IFRS 3s samt få en sparring omkring revisionen heraf.

Ovenstående punkt 6 beskriver en lang og løbende proces, hvor Cs faglige afdeling har været involveret i hele forløbet omkring overtagelsen af KS E og den regnskabsmæssige behandling heraf.

Cs faglige afdeling har rådgivet i løbet af året, samt særligt på møde i [by] den 22. december 2015, med deltagelse af CFO fra D A/S, R. Agendaen for mødet var en

gennemgang af skabelonen for årsrapporten 2015, herunder særligt den regnskabsmæssige behandling af købet af K/S E og en gennemgang af IFRS 3's krav til overtagelsesbalancen og dagsværdiopgørelsen på overtagelsesdagen.

Vi har med den faglige afdeling ligeledes drøftet, hvorvidt handlen mellem uafhængige parter kan lægges til grund for dagsværdien på overtagelsesdagen 1. juni 2015. Vi fandt, at sælgernes mulighed for at fravige aftalen frem til underskriftsdagen understøttede dette. Se ligeledes punkt 1 og punkt 4 for yderligere herom.

Ad 8) Protokol

Vi har i vores revisionsprotokol medtaget en opsummering af vores udførte arbejde og konklusionen herpå. Vi er bevidste om, at dette ikke tillægges værdi som dokumentation i revisionsfilen, men det viser omfanget af vores arbejde.

Nedenfor uddrag af vores rapportering i revisionsprotokollen ved årets revision jf. WP 30600-15:

"1.4.3 Køb af 59% af K/S E

D A/S har pr. 01.06.2015 opnået den bestemmende indflydelse i K/S E via sit køb af 59% af anparterne.

C har i forbindelse med købet udarbejdet et notat om blandt andet sondringen mellem en virksomhedsovertagelse og en overtagelse af enkeltaktiver. Ledelsen i D A/S har på baggrund heraf vurderet, at det er en virksomhed, der overtages. Dette begrundes i, at D A/S overtager strategiske processer i forbindelse med købet, samt andre væsentlige ydelser/processer, som bidrager til generering af indtjeningen. Dette sker blandt andet ved, at den daglige ledelse fortsætter, ligesom alle aftaler med M GmbH fortsætter uændret.

I henhold til IFRS 3 omkring virksomhedsovertagelser skal alle overtagende aktiver og forpligtelser i K/S E på over overtagelsesdagen den 01.06.2015 indregnes i koncernregnskabet for D A/S til dagsværdien pr. 01.06.2015. De af ledelsen opgjorte dagsværdier for aktiver og forpligtelser i K/S E pr. 01.06.2015 er specificeret i note 30 i årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af K/S Es 77 ejendomme andrager 961.385 t.kr., svarende til 128.893 t.EUR. pr. 01.06.2015.

I henhold til overdragelsesaftalen har transaktionen om købet af 59% af K/S E taget udgangspunkt i den anvendte markedsværdi på selskabets ejendomme pr. 31.12.2013 med tillæg af investeringer foretaget i 2014, svarende til 128.893 t.EUR. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien pr. 01.06.2015 er på samme niveau som dagsværdien af investeringsejendommene pr. 31.12.2013 med tillæg af investeringer foretaget i 2014, jf. årsrapporten for K/S E.

Det er ledelsen i D A/S' vurdering, at en transaktion imellem uafhængige parter er det mest retvisende billede af dagsværdien på overdragelsestidspunktet, hvorfor dagsværdien af investeringsejendommene er fastsat til 128.893 t.EUR pr. 01.06.2015. Vores revision heraf har ikke givet anledning til bemærkninger."

"Lucky buy" / Badwill, 6.887 t.kr.

Overtagelsen af K/S E sker på basis af værdierne 31.12.2014 hvilket medfører, at resultatet fra 01.01.2015 og frem til den aktuelle overtagelsesdag, tilfalder D A/S, uden at der skal betales yderligere for dette. Der opstår herved et såkaldt "lucky buy"; dvs. selskabet køber K/S E, som reelt set har en højere værdi (in casu resultatet for Q1/2015) end det, der betales herfor. Den negative goodwill ("badwill"), er i henhold til IFRS 3 indtægtsført straks i resultatopgørelsen. Opgørelsen over købesummens fordeling og den opståede badwill fremgår af note 30 i årsrapporten.

Afrunding

Vi har ovenfor opsummeret vores revisionsarbejde vedrørende D A/S' overtagelse af K/S E.

Det er vores vurdering, at vores revisionsarbejde i tilstrækkelig grad understøtter vores revisionspåtegning.

Vi medgiver, at vores EMS-fil ikke er hensigtsmæssigt opbygget og ikke giver et tilstrækkeligt overblik over den udførte revision, idet dokumentationen forefindes flere forskellige steder, reelt kun bundet sammen af vores topmemo (WP 30300-T01) og vores revisionsprotokol (30600-15).

Vi medgiver, at et overordnet memo dermed ville have været gavnligt og skabt et overblik over vores revision samt dokumentationen herpå.

Henset til ovenstående er det vores vurdering, at observationen bør kunne kategoriseres som kategori C, hvor dokumentationen er mangelfuld, men dog ikke af væsentlig karakter. Vi mener ikke, at observationerne kan medføre en høj risiko for, at den afgivne revisionspåtegning er forkert.

Vi håber ovenstående giver jer bedre klarhed over vores revision og vores dokumentation heraf””

Det fremgår videre af Bilag 4a, Issue Tracker, at de indklagede ved revisionen har fastsat et væsentlighedsniveau på 51 mio. kr. for regnskabet som helhed og for ejendommene.

De indklagede har den 9. december 2016 med underskrift bekræftet, at relevant materiale til brug for kontrollen af selskabet D A/S har været forelagt for kvalitetskontrollanten, samt at de indklagede har haft mulighed for at afgive kommentarer til kvalitetskontrollantens bemærkninger og vurderinger.

De indklagede har vedlagt vurdering af 29. februar 2016 (bilag A) udført af X, Valuation Chartered Surveyors. Vurderingen angår 77 ejendomme i [område]. Ejendommene er vurderet til i alt 154.490.000 euro.

De indklagede har endvidere vedlagt vurdering af 15. september 2014 (bilag B) udført af X, Valuation Chartered Surveyors. Vurderingen angår 77 ejendomme i [område]. Ejendommene er vurderet til i alt 129.080.000 euro.

Til begge de foretagne vurderinger er vedhæftet liste over ejendomme, der indgår.

De indklagede har videre vedlagt supplerende udtalelse fra X af 9. marts 2017 (bilag C). Udtalelsen angår spørgsmålet om, hvor stor en del af den samlede skønsmæssige værdistigning i perioden 5. august 2014 til 2. februar 2016, der kan henføres til perioden før overtagelsesdagen den 31. maj 2015.

De indklagede har endelig vedlagt uddrag fra revisionsfil vedrørende revision af Ds årsregnskab for 2015 (bilag D).

Ved skrivelse af 27. juni 2017 til bestyrelsen i selskabet D A/S har Erhvervsstyrelsen truffet afgørelse i en regnskabskontrolsag for så vidt angår selskabets årsrapport for regnskabsåret 2015. Blandt andet følger følgende fremgår af denne afgørelse:

” ... Virksomheden har redegjort for, at den ikke har anset det for nødvendigt at indhente en vurdering fra en uafhængig valuar i forbindelse med købet af 59 % af anparterne i K/S E, da købet af K/S anparterne lå i umiddelbar forlængelse af underskriften på købsaftalen, som blev indgået mellem uafhængige parter.

I september 2014 fik virksomheden vurderet de pågældende ejendomme til 128,5 mio. EUR (957 mio. DKK), hvilket skete i forbindelse med, at virksomheden søgte at få finansieret overtagelsen.

Virksomheden har yderligere oplyst, at den vurderede, at sælgerne af de 59 % af K/S E er kompetente og erfarne investorer i fast ejendom, og at sælgerne ikke var tvunget til at sælge. En af virksomheden benyttet intern model underbyggede tillige dagsværdien af ejendommene i E.

Virksomheden har i efteråret 2015 flere gange internt drøftet værdien af virksomhedens ejendomme og i forbindelse med aflæggelsen af halvårsregnskabet pr. 30. juni 2015 vurderet, at værdien af ejendommene ikke afveg fra handelsprisen mellem to uafhængige parter.

Ultimo 2015 / primo 2016 blev virksomheden bekendt med, at der på det [nationalitet] ejendomsmarked var sket relativ høje værdistigninger og besluttede derfor at indlede en uafhængig valuarvurdering. Virksomheden valgte på baggrund heraf at opskrive ejendommene i K/S E pr. 31. december 2015 med 186 mio. kr. (svarende til 20 % i forhold til den opgjorte værdi pr. 1. juni 2015).

Virksomheden oplyste på mødet med styrelsen den 27. oktober 2016, at virksomheden, før den modtog vurderingen fra den uafhængige valuar, havde udarbejdet en intern opgørelse af dagsværdien for ejendommene pr. 31. december 2015, som ikke viste samme stigning i dagsværdien.

Virksomheden har overfor styrelsen redegjort for, at de primære årsager til værdistigningen på 186 mio. kr. er følgende:

- I efteråret 2015 fremgår det af markedsrapporter, at omsætning af fast ejendom i [land] vil sætte ny rekord, og der omsættes efterfølgende for 55 mia. EUR. Efterspørgslen efter specielt bolig-ejendomme er markant, og førende finanshuse skriver i rapporter, at udbuddet er begrænset
- Markant faldende renteniveau i eurozonen i perioden.
- Markante stigninger for aktierne i [nationalitet] ejendomsselskaber med fokus på boligejendomme.

...

I brev af har virksomheden oplyst, at modellen bygger på en DCF-model, som anvendes til beregningen af dagsværdien af kontorejendomme i virksomheden.

Modellen er brugt for at understøtte bestyrelsen i virksomheden om, at den handel, der gennemføres mellem uafhængige parter, der ikke er tvunget til at sælge, sandsynliggør handelsprisen. Det er en model, der beregner værdien på porteføljeniveau, og da købet af K/S E først effektueres den 2. juni 2016, har bestyrelsen senere gennearbejdet afkastmodellen i K/S E. Virksomhedens ledelse har udarbejdet en anden model til beregning af dagsværdien pr. 31. december 2015. Denne model tager udgangspunkt i normalindtjeningen for den enkelte ejendom.

Styrelsens vurdering (Regnskabskontrollen)

Det er styrelsens vurdering, at virksomheden ikke tilstrækkeligt har dokumenteret, at den har foretaget beregningen af dagsværdien pr. 1. juni 2015 af de overtagne ejendomme i henhold til bestemmelserne i IFRS 13. Herunder er det styrelsens vurdering, at det forhold, at virksomheden i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten for 2015 modtager en vurdering fra en valuar, som viser en stigning på ca. 20 % i værdien af ejendommene, skulle have medført, at virksomheden foretog en yderligere gennemgang af dagsværdiopgørelsen pr. 1. juni 2015, jf. IFRS 3, afsnit 45.

Dette skal sammenholdes med, at ejendommene ikke har været reguleret i fem år. Når ejendomme ikke har været reguleret over en så langperiode, er der en indikation på, at der ikke løbende har været foretaget dagsværdiberegninger på et aktuelt grundlag. Styrelsen har i den forbindelse tillige bemærket, at virksomheden har oplyst, at den første interne beregning af dagsværdien pr. 31. december 2015 viste en væsentlig lavere dagsværdi end den efterfølgende vurdering fra valuaren.

Virksomheden argumenterer for, at den beregnede dagsværdi er i overensstemmelse med IFRS 13, idet transaktionen (købet af 59 % af anparterne i K/S E) er foregået mellem uafhængige parter, og at sælgerne ikke har været tvunget til at sælge anparterne. Endvidere har virksomheden understøttet denne pris ved en DCF beregning og en valuarvurdering fra september 2014.

Virksomheden og sælgerne er nået til enighed om prisen på de overdragne anparter. Selvom fastsættelsen af prisen i det væsentligste påvirkes af parternes vurdering af værdien af ejendommene, så skal køberen foretage en vurdering af dagsværdien af ejendommene på transaktionsdagen, jf. IFRS 3, afsnit 18.

Det fremgår endvidere af IFRS 13, afsnit B4, litra c, at når aktivet udveksles i forbindelse med en virksomhedssammenslutning, så kan dagsværdien være forskellig fra transaktionsprisen. Dette skærper efter styrelsens vurdering kravet til virksomhedens dokumentation for den benyttede dagsværdi på transaktionsdagen.

Virksomheden har dokumenteret, at den har foretaget en beregning af dagsværdien pr. 1. juni 2015. Opgørelsen af dagsværdien er foretaget i en DCF model.

Forudsætningerne for beregningen (herunder stigning i lejeindtægter og driftsomkostninger samt diskonteringsfaktor) er fastsat for den overtagne portefølje af ejendomme som helhed. De 77 overtagne ejendomme er beliggende i og omkring 4 forskellige byer i [land]. Dog vil der være forskellige karakteristika for de forskellige ejendomme, hvorfor det efter styrelsens opfattelse er nødvendigt at lave en dagsværdiberegningen pr. ejendom, hvilket virksomheden også har gjort i beregningen af dagsværdien pr. 31. december 2015.

Styrelsen har endvidere bemærket, at terminalværdien i dagsværdiberegningen pr. 1. juni 2015 er tilbagediskonteret med samme diskonteringsfaktor, som er benyttet for de første 10 år. Idet virksomheden ikke har indregnet en stigning i lejeindtægter og driftsomkostninger for terminal-perioden, ville styrelsen have forventet en lavere diskonteringsfaktor for terminalperioden, da diskonteringsfaktoren ikke skulle tage højde for den forventede inflation. Dette indikerer efter styrelsens vurdering, at beregningen kan være fejlbehæftet.

De overtagne ejendomme er ifølge virksomhedens årsrapport steget med ca. 20 % i perioden 1. juni 2015 til 31. december 2015. ...

Styrelsen har bemærket, at investeringsejendommene i K/S E også før overtagelsen har været målt til dagsværdi. Det fremgår af de tidligere årsregnskaber for K/S E, at dagsværdien ikke har været reguleret siden 31. december 2010 og frem til overtagelsen pr 1. juni 2015.

Den manglende regulering af den indregnede dagsværdi i perioden kan være udtryk for, at markedet ikke har udviklet sig, men kan også være en indikation på manglende beregning af dagsværdien. I denne konkrete sag er det relevant at vurdere den manglende regulering i fem år og ingen regulering ved overtagelsen, sammen med den meget store regulering som foretages syv måneder efter overtagelsen.

Det fremgår af virksomhedens årsrapport og af de af virksomheden fremsendte grafer til styrelsen ... , at ejendomspriserne og udlejningspriserne i [land] har været stigende

siden 2010/2011, og at renteniveauet i samme periode har været faldende. Selvom styrelsen ikke har kontrolleret beregningen af dagsværdien af ejendommene i K/S E pr. 31. december 2010, understøtter den generelle udvikling på det [nationalitet] ejendomsmarked ikke, at de pågældende ejendomme ikke skulle være steget i værdi i perioden 1. januar 2011 til 1. juni 2015, og derefter steget med 20 % i værdi frem til 31. december 2015.

...

I henhold til IFRS 3, afsnit 45, skal den overtagende virksomhed regulere de foreløbige beløb, der er indregnet på overtagelsestidspunktet, som følge af nye oplysninger om forhold, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, og som, hvis de havde været kendt, ville have påvirket målingen pr. denne dato.

Idet virksomhedens egen vurdering af dagsværdien pr. 31. december 2015 var væsentlig lavere end vurderingen modtaget fra valuaren, er det styrelsens vurdering, at virksomheden skulle have foretaget en revurdering af dagsværdiberegningen pr. 1. juni 2015 med henblik på at konstatere, om justeringen af virksomhedens egen model til opgørelse af værdien pr. 31. december 2015 også ville påvirke den beregnede dagsværdi pr. 1. juni 2015, if. IFRS 3, afsnit 45.

Samlet set er det styrelsen vurdering, at virksomheden ikke har dokumenteret, at den foretagne beregning af dagsværdien pr. 1. juni 2015 er foretaget i overensstemmelse med bestemmelserne i IFRS 13. "

Ved skrivelser af 17. oktober 2017 til de indklagede har Erhvervsstyrelsen fremsendt en høring i sagen, hvoraf det blandt andet fremgår, at Erhvervsstyrelsen havde til hensigt at indbringe de indklagede for Revisornævnet.

Ved skrivelse af 19. december 2017 har de indklagede fremsat deres bemærkninger. Heraf fremgår blandt andet følgende:

”...

Det bestrides, at revisorerne har handlet i strid med revisorlovens § 23, stk. 1, eller i øvrigt tilsidesat god revisorskik i forbindelse med deres revision af Ds årsregnskab for 2015. Tværtimod gælder, at revisionen er gennemført grundigt og omhyggeligt. De relevante revisionshandling er udført, og de er i alt væsentligt forskriftsmæssigt dokumenteret. Efter revisorerens opfattelse er der ikke grundlag for den varslede indbringelse af dem for Revisornævnet.

2. Ds erhvervelse af den [nationalitet] ejendomsportefølje.

Den varslede indbringelse for Revisornævnet er begrundet i, at revisorerne - ifølge Erhvervsstyrelsens opfattelse - ikke har opnået tilstrækkeligt revisionsbevis vedrørende den af D foretagne købesumallokering pr. 1. juni 2015 i forbindelse med Ds erhvervelse af 59 % af anparterne i K/S E, som er ejer af en ejendomsportefølje i [land] (77 ejendomme i [område]). Styrelsens opfattelse er, som revisorerne forstår det, at D burde have indregnet badwill i forbindelse med virksomhedsoverdragelsen pr. 1. juni 2015 med et væsentligt højere beløb end gjort (ca. 6,9 mio. kr.), og at en konsekvens af den af styrelsen hævdede fejl er, at Ds årsregnskab pr. 31. december 2015 er fejlbehæftet, idet den dagsværdiregulering af ejendomme, som D gennemførte pr. 31. december 2015, ville have været væsentligt lavere, hvis der i forbindelse med virksomhedsoverdragelsen var indregnet badwill med et højere beløb.

Det rejste spørgsmål knytter sig til udviklingen i værdien af den [nationalitet] ejendomsportefølje, som tilhører K/S E, hvori D som nævnt foran med overtagelsesdag den 1. juni 2015 erhvervede 59% af anparterne.

Sælgerne af anparterne var N A/S, ApS S, ApS O og P. Det er ubetænkeligt at lægge til grund - sådan som revisorerne har gjort i forbindelse med deres revision - at der var tale om erfarne sælgere med betydelig indsigt i handel med og værdiansættelse af fast ejendom. Det skal for en sikkerheds skyld nævnes, at "XX" i ApS S er initialer for T, som er en af landets betydeligste investorer i fast ejendom. Det kan tilføjes, at sælgerne var rådgivet af erfarne advokater. Der var tale om en handel mellem uafhængige parter, og det er ubetænkeligt at lægge til grund, at handelen blev indgået på armslængdevilkår. Det kan supplerende oplyses, at ud af de 41% af anparterne, som ikke indgik i handelen, forblev en mindre del (6% af anparterne) hos N A/S. De resterende anparter, d.v.s. 35%, ejes af U ApS, som ejes 100% af U Erhvervsdrivende Fond, hvori T i en lang årrække var direktør.

Aftalen om Ds overtagelse af de 59% af anparterne i K/S E blev indgået i februar 2015, og overtagelsesdagen blev - som også nævnt foran - aftalt til 1. juni 2015.

Den købesum, som blev aftalt mellem parterne, hvilede på, at den K/S E tilhørende ejendomsportefølje var værdiansat til et beløb på ca. EUR 129 mio. svarende til ca. 961 mio. kr. Eftersom der var tale om en handel mellem uafhængige parter, som endda utvivlsomt var erfarne og kyndige, bør det uden videre lægges til grund, at den anvendte værdiansættelse var udtryk for den markedsværdi, som kunne opnås. Om de gældende regnskabsregler af betydning for dette spørgsmål henvises i øvrigt til bemærkningerne under pkt. 5 nedenfor.

3. Efterfølgende regulering af ejendomsporteføljens værdi

I forbindelse med Ds aflæggelse af årsregnskab for 2015 blev værdien af de K/S E tilhørende ejendomme reguleret med ca. 186 mio. kr. (fra ca. 961 mio. kr. (ca. EUR 129 mio.), som var den værdi, der lå til grund for den indgåede overdragelsesaftale, til ca. 1.147 mio. kr. (ca. EUR 154 mio.)). Værdireguleringen var baseret på en af K/S E indhentet mæglervurdering pr. 2. februar 2016 foretaget af det [nationalitet] firma X, som viste, at der på det tidspunkt var sket en betydelig forøgelse af ejendomsporteføljens værdi.

X havde tidligere foretaget vurdering af ejendommene. Den tidligere vurdering - pr. 5. august 2014 - viste en værdi på ca. EUR 129 mio. (ca. 961 mio. kr.) svarende til den værdi, der blev lagt til grund i februar 2015 i forbindelse med Ds indgåelse af aftale om erhvervelse af anparterne fra N A/S, ApS S, ApS O og P.

Det bemærkes, at de eksterne vurderinger (såvel pr. 5. august 2014 som pr. 2. februar 2016) var baseret på værdien af de enkelte ejendomme, og at der således ikke var tale om vurderinger foretaget på porteføljebasis.

4. RegnskabskontROLSAG

Erhvervsstyrelsen har gennemført kontrol af Ds årsrapport for 2015. I anledning heraf har styrelsen ved skrivelse af 27. juni 2017 over for D påtalt (bl.a.), at selskabet "ikke havde foretaget en beregning af dagsværdien af de overtagne investeringsejendomme pr. 1. juni 2015 i overensstemmelse med bestemmelserne i IFRS 3, afsnit 18 og IFRS 13, afsnit 24" (side 1 i styrelsens skrivelse). På side 2 fremgår endvidere (under overskriften "Vurdering af væsentlighed"), at der i forbindelse med den af styrelsen rejste sag var foretaget en "fornyset beregning af dagsværdien pr. 1. juni 2015", og at den nye beregning "viser en dagsværdi på 1.007 mio. kr. pr. 1. juni 2015, svarende til en forøgelse af værdien med 5 %".

Den omtalte nye beregning, som selskabet foretog, hviler på en supplerende udtalelse af 9. marts 2017 fra X. Af udtalelsen fra X fremgår (side 4) følgende opsummerende tabel, som viser en anslået allokering af værdiforøgelsen på i alt ca. EUR 25 mio. på (i) perioden fra Xs tidligere vurdering den 5. august 2014 til den 1. juni 2015 (d.v.s. det aftalte overtagelsestidspunkt) og (ii) fra overtagelsestidspunktet den 1. juni 2015 til den nye vurderingsdato, 2. februar 2016. Tabellen har følgende indhold:

Zeitraum	Verteilung	Wersteigerung
05.08.2014 31.05.2015	25,00%	6.352.500,00 €
31.05.2015 02.02.2016	75,00%	19.057.500,00 €
31.05.2015		135.432.500 €

Som det fremgår, var det Xs skøn, at ca. 25% af den samlede værdistigning, som kunne konstateres over perioden 5. august 2014 - 2. februar 2016, kunne henføres til perioden før overtagelsesdagen den 1. juni 2015. Beløbet udgør, som det ligeledes fremgår, ca. EUR 6,35 mio. eller ca. 47 mio. kr. (idet bemærkes, at beløbet tilsyneladende er opgjort til ca. 45,5 mio. kr. af D, jfr. Erhvervsstyrelsens skrivelse af 27. juni 2017 til D (side 3)).

I anledning heraf skal for det første bemærkes, at den værdiregulering pr. 1. juni 2015, som ifølge Xs vurdering kunne overvejes gennemført, var mindre end det væsentlighedsniveau, som gjaldt for revisorerne revision af Ds årsregnskab for 2015. Som det fremgår af høringsudkastet (side 4), var det for revisionen gældende væsentlighedsniveau (hvad der ikke er omfattet af Erhvervsstyrelsens kritik) 51 mio. kr. for regnskabet som helhed såvel som for de selskabet tilhørende ejendomme.

For det andet gælder, at Xs fordeling ikke kan overføres på den bedømmelse, som revisorerne skulle foretage i forbindelse med deres revision af Ds årsregnskab for 2015. Xs udtalelse indebærer et forsøg på at fordele den skønnede værdistigning på (i) perioden mellem Xs tidligere vurdering af 5. august 2014 frem til overtagelsesdagen og (ii) perioden fra overtagelsesdagen frem til den nye vurdering pr. 2. februar 2016. I relation til revisorerne gælder imidlertid, at markedsværdien af ejendomsporteføljen blev fikseret ved Ds indgåelse af aftale i februar 2015 om overtagelse af 59% af anparterne i K/S E. Det spørgsmål, som efter omstændighederne kan være af interesse i forhold til revisorerne, er dermed et andet, nemlig et muligt spørgsmål om en fordeling af den konstaterede værdistigning på (a) perioden fra februar 2015, hvor aftalen blev indgået, frem til overtagelsesdagen den 1. juni 2015 og (b) perioden fra 1. juni 2015 frem til statusdagen, den 31. december 2015.

Af Xs rapport fremgår (side 1), at der var 296 rentedage mellem tidspunktet for den tidligere vurdering (5. august 2014) og overtagelsestidspunktet, den 1. juni 2015 (og 537 rentedage i perioden mellem Xs to vurderinger (af 5. august 2014, henholdsvis 2. februar 2016)). I forhold til revisorerne er det ikke relevant at regne med 296 rentedage, idet den periode, som kan være af interesse, er perioden fra overdragelsesaftalens indgåelse indtil overtagelsesdagen. Efter det oplyste er overdragelsesaftalen indgået den 2. februar 2015. Det betyder, at den relevante periode er 119 rentedage (27 i februar 2015, 31 i marts 2015, 30 i april 2015 og 31 i maj 2015). Konsekvensen heraf er, at i forhold til revisorerne kan det under ingen omstændigheder være relevant at inddrage mere end 119/296 af den del af værdistigningen, som efter Xs skøn kan henføres til perioden før overtagelsesdagen (d.v.s. EUR 6.352.500). Beregningen fører til et beløb på ca. EUR 2.550.000 (119/296 x 6.352.000) eller ca. 19 mio. kr. Som det fremgår, er beløbet betydeligt under det for revisionen af Ds årsregnskab for 2015 gældende væsentlighedsniveau.

Imidlertid gælder, at den pris, der blev aftalt mellem D og sælgerne, må anses for parternes opfattelse af markedsværdien på overtagelsestidspunktet og ikke på aftaletidspunktet. Parterne har været klar over, at der - hvad der er helt sædvanligt - var en periode mellem indgåelsen af aftalen og overtagelsesdagen, og det kan uden videre lægges til grund, at parterne ved stillingtagen til prisen for anparterne har taget højde for denne periode (selvsagt på den måde, at det er parternes forventninger til udviklingen i perioden frem til overtagelsesdagen, som har været afgørende, idet parterne ikke på aftaletidspunktet med sikkerhed har kunnet forudsige den faktiske markedsudvikling).

I den forbindelse bemærkes også, at høringsudkastet - trods kritikken af revisorerne - slet ikke forholder sig til det fastsatte væsentlighedsniveau for revisionen (bortset fra en konstatering på side 4 i høringsudkastet af, at væsentlighedsniveauet var fastsat til 51 mio. kr.).

Om Erhvervsstyrelsens afgørelse i regnskabskontROLSAGEN i forhold til D skal desuden for en sikkerheds skyld bemærkes, at den ikke retter sig mod revisorerne og er uden betydning for en sag mod dem. Der kan desuden ikke sættes lighedstegn mellem, hvad styrelsen måtte bedømme som væsentligt i forhold til D, og hvad der kan bedømmes som væsentligt - under hensyntagen til det fastsatte væsentlighedsniveau - for den af revisorerne udførte revision.

Vedrørende regnskabskontROLSAGEN skal i øvrigt også bemærkes, at det fremgår udtrykkelig af Erhvervsstyrelsens skrivelse af 27. juni 2017 til D (side 3), at det af styrelsen påtalte forhold har været uden betydning for opgørelsen af koncernens egenkapital pr. 31. december 2015.

5. Det retlige grundlag

Erhvervsstyrelsens opfattelse er, at revisorerne ikke har forholdt sig tilstrækkelig kritisk til opgørelsen af overtagelsesbalancen i forbindelse med Ds erhvervelse af anparterne i K/S E pr. 1. juni 2015. Styrelsen henviser i den forbindelse til den gennemførte regnskabskontROLSAG, som har givet anledning til en regulering af værdien af ejendommene i overtagelsesbalancen med ca. 45,5 mio. kr. Heri ligger, at der skulle opgøres yderligere badwill i forbindelse med overdragelsen, d.v.s. i tillæg til det beløb på ca. 6,9 mio. kr., som blev opgjort og indregnet. Styrelsens kritik af revisorerne må forstås sådan, at styrelsen er af den opfattelse, at det var en fejl, at revisorerne accepterede det af D aflagte årsregnskab for 2015 uden indregning af yderligere badwill, jfr. herved høringsudkastet side 28, hvoraf fremgår, at "revisor, såfremt revisor havde haft indhentet tilstrækkeligt revisionsbevis vedrørende den foretagne købesumsallokering, skulle have været nået frem til, at der var tale om en væsentlig præsentationsfejl i årsrapporten, som revisor skulle have taget forbehold for", og side 29, hvoraf fremgår, at der efter styrelsens opfattelse ikke er "opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for at kunne afgive revisionspåtegning uden forbehold, for så vidt angår skøn over købesumsallokering og revurderingen heraf, ved selskabets erhvervelse af virksomhed, samt præsentationen heraf i årsrapporten".

Revisorerne bestrider Erhvervsstyrelsens opfattelse, som efter revisorerne opfattelse ikke lader sig forene med gældende regnskabsregler, og som endvidere forbigår det for revisionen fastsatte væsentlighedsniveau (jfr. foran).

For så vidt angår spørgsmålet om markedsværdien af ejendommene, henvises i første række til, at det - som et helt fast udgangspunkt - bør lægges til grund, at den pris, der aftales i en handel mellem uafhængige parter, er det bedst opnåelige udtryk for markedsprisen. Regler om transfer pricing, som drejer sig om handler indgået mellem

parter, der ikke er uafhængige, søger netop at fastlægge de vilkår, hvorpå en handel måtte kunne antages at være indgået, hvis parterne havde været uafhængige, jfr. herved ligningslovens § 2, stk. 1:

”Skattepligtige,

1. hvorover fysiske eller juridiske personer udøver en bestemmende indflydelse,
2. der udøver en bestemmende indflydelse over juridiske personer,
3. der er koncernforbundet med en juridisk person,
4. der har et fast driftssted beliggende i udlandet,
5. der er en udenlandsk fysisk eller juridisk person med et fast driftssted i Danmark, eller
6. der er en udenlandsk fysisk eller juridisk person med kulbrintetiknyttet virksomhed omfattet af kulbrinteskattelovens § 21, stk. 1 eller 4, skal ved opgørelsen af den skatte- eller udlodningspligtige indkomst anvende priser og vilkår for handelsmæssige eller økonomiske transaktioner med ovennævnte parter i nr. 1- 6 (kontrollerede transaktioner) i overensstemmelse med, hvad der kunne være opnået, hvis transaktionerne var afsluttet mellem uafhængige parter.”

Der er ikke det mindste holdepunkt for at hævde, at den pris - og dermed den til grund for prisen liggende værdiansættelse af ejendommene - som blev aftalt mellem D og sælgerne, ikke har været udtryk for, hvad der efter parternes opfattelse var markedsprisen på overtagelsestidspunktet. Erhvervsstyrelsens opfattelse hviler på en forudsætning om, at sælgerne har valgt at sælge "for billigt". En sådan forudsætning har helt åbenbart formodning imod sig, når der er tale om en handel mellem uafhængige parter, og der foreligger ingen oplysninger, som blot i nogen grad kan sandsynliggøre, at det skulle have været tilfældet.

IFRS 3 (virksomhedssammenslutninger), afsnit 36, bestemmer, at

”[f]ør indregning af en gevinst vedrørende et tilbudskøb skal den overtagende virksomhed foretage en ny vurdering af om den har identificeret alle de overtagne aktiver og forpligtelser korrekt, og indregne eventuelle yderligere aktiver eller forpligtelser, der er identificeret ved denne gennemgang. Den overtagende virksomhed skal derefter gennemgå den anvendte fremgangsmåde for måling af de beløb, som denne standard kræver indregnet på overtagelsestidspunktet, for hvert af de følgende beløb:

- a. de overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser
- b. en eventuel minoritetsinteresse i den overtagne virksomhed
- c. for en virksomhedssammenslutning, der er gennemført i flere faser, den overtagende virksomheds tidligere egenkapitalinteresse i den overtagne virksomhed og det erlagte vederlag.
- d. Formålet med gennemgangen er at sikre, at målingerne tager tilstrækkelig højde for alle tilgængelige oplysninger på overtagelsestidspunktet.”

Bestemmelsen i afsnit 36 hviler - på linje med, hvad der er fremhævet foran - på den præmis, at den pris, der er aftalt i en handel mellem uafhængige parter, er udtryk for markedsprisen, og at en badwill skal anses som en absolut undtagelse. Som det fremgår, foreskriver bestemmelsen udtrykkelig, at køber - hvis der umiddelbart kan konstateres en badwill - skal genbesøge overtagelsesbalancen med henblik på at sikre, at alle identificerbare aktiver og forpligtelser er indregnet korrekt. Formålet hermed er at sikre, at en badwill ikke indregnes med et for stort beløb. Bestemmelsen indebærer tillige, at der bør anvendes et forsigtighedsprincip, sådan at køber afstår fra at indregne

badwill på et "skønsmæssigt grundlag", idet der må foreligge et fast og sikkert grundlag som betingelse for at indregne badwill.

Der er en direkte kobling herfra til den udførte revision, idet revisorerne i forbindelse med deres risikovurdering og udførelse af revisionen (jfr. herved redegørelsen i pkt. 6 nedenfor) har haft fokus netop på afdækningen af risikoen for en overvurdering af dagsværdien af de overtagne aktiver (og dermed overvurdering af den opgjorte badwill) pr. 1. juni 2015.

Til yderligere belysning heraf henvises til bemærkningerne i International Accounting Standard Boards Basis for Conclusions on IFRS 3, afsnit BC371 - BC383. Herfra skal særlig fremhæves, at det fremgår af afsnit BC371, at "the boards consider bargain purchases anomalous transactions", og af afsnit BC381, at "[t]he boards are aware of no compelling reason to believe that, in the absence of duress, a seller would willingly and knowingly sell a business for an amount less than its fair value", altså klare manifestationer af, at den pris, der er aftalt mellem uafhængige parter, som det helt almindelige udgangspunkt bør lægges til grund som udtryk for markedsprisen.

Af afsnit BC375 fremgår, at

"the boards share constituents' concerns about the potential for inappropriate gain recognition resulting from measurement bias or undetected measurement errors. Thus, the boards decided (see paragraph 36 of the revised IFRS 3) to require the acquirer to reassess whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed before recognising a gain as a bargain purchase."

Endvidere fremgår af afsnit BC377, at

"[t]he main purpose of the [imitation on gain recognition is to mitigate the potential for inappropriate gain recognition through measurement errors, particularly those that might result from unintended measurement bias."

Det bemærkes tillige, at det i tilknytning til kravet i IFRS 3 afsnit 59 om, at "[d]en overtagende virksomhed skal give oplysninger, som gør det muligt for brugere af virksomhedens årsregnskab at vurdere arten og den økonomiske virkning af en virksomhedssammenslutning", fremgår af anvendelsesvejledningen (afsnit B64(n)(ii)), at virksomheden i årsregnskabet skal kunne redegøre for, hvorfor der overhovedet er opstået en badwill.

Den Europæiske Værdipapirs- og Markedstilsynsmyndighed (ESMA) har om sine "enforcement priorities for 2017 IFRS financial statements" meldt ud, at indregning af badwill skal have særligt fokus i forbindelse med den europæiske regnskabskontrol for 2017, jfr. pressemeddelelse af 27. oktober 2017, der fremlægges som bilag A. Heraf fremgår (side 3), at

"ESMA highlights that another key area of the application of the IFRS 3 requirements relates to the existence of bargain purchases and the emergence of a related gain. IFRS 3 deems such situations as occasional and paragraph 36 of IFRS 3 provides guidance on the steps that need to be performed before a gain from a bargain purchase can be recognised. ESMA expects issuers to provide the disclosures required by paragraph B64(n) of IFRS 3, including information on the rationale for the transaction resulting in a gain. In providing this disclosure, ESMA encourages issuers to indicate how the assets and liabilities were reassessed, including information, if applicable, of the fact that the gain arises from the application of exemptions in IFRS 3 for measuring particular items (e.g. restructuring provisions) and why this is the case."

Sammenfattende kan det på dette grundlag konstateres, at indregning af badwill skal ses som en klar undtagelse. Det hviler på en forkert præmis, når Erhvervsstyrelsen

kritiserer revisorerne for at have accepteret, at den værdi, som den indgåede overdragelsesaftale mellem D og sælgerne var udtryk for, blev lagt til grund som udtryk for markedsværdien, og at den værdistigning, som senere blev konstateret, blev henført til perioden efter overtagelsestidspunktet. Det er ikke en opgave for den overtagende virksomhed at "lede med lys og lygte" efter en badwill. Tværtimod har det påhvilet D at forklare, at den badwill, som faktisk blev indregnet, hvilede på et tilstrækkelig sikkert grundlag.

I anledning af Erhvervsstyrelsens henvisning (høringsudkastet side 25) til IFRS 3, afsnit 45, hvoraf fremgår, at "[m]ålingsperioden slutter, så snart den overtagende virksomhed modtager de ønskede oplysninger om forhold og omstændigheder, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, eller erfarer, at der ikke kan fremskaffes flere oplysninger", skal bemærkes, at bestemmelsen må forstås sådan, at målingsperioden var afsluttet på (eller umiddelbart efter) overtagelsesdagen, idet D på det tidspunkt må anses for at have modtaget alle relevante oplysninger om virksomhedsoverdragelsen og værdiansættelsen af ejendomsporteføljen. De oplysninger om ejendomsporteføljens værdi, som er fremkommet på et senere tidspunkt (i februar 2016), fordi K/S E indhentede en ny vurdering af porteføljen, ligger dermed tidsmæssigt efter afslutning af målingsperioden med den konsekvens, at værdistigningen - fordi målingsperioden var afsluttet uden mulighed for at genåbne den - må henføres til perioden efter overtagelsesdagen (selv for det tilfælde, at D på det tidspunkt, hvor oplysningerne kom frem (februar 2016) måtte have været af den opfattelse, at en andel af den konstaterede værdistigning muligt kunne henføres til tiden før overtagelsesdagen).

Spørgsmålet om målingsperiodens afslutning er et særskilt spørgsmål, som ikke kan influeres af oplysninger, som fremkommer, efter at målingsperioden er afsluttet. Det gælder uanset indholdet af de nye oplysninger. Det skal i den forbindelse tillige fremhæves, at IFRS 3, afsnit 47, foreskriver, at "[d]er er større sandsynlighed for, at oplysninger, der indhentes kort efter overtagelsestidspunktet, afspejler omstændigheder, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, end oplysninger, der indhentes flere måneder senere". Heraf følger for det første, at målingsperioden skal holdes kort, medmindre der foreligger konkrete omstændigheder, der nødvendiggør noget andet. Endvidere følger det udtrykkelig af det anførte, at oplysninger, der indhentes "flere måneder senere", bør tillægges mindre vægt end de oplysninger, der foreligger på overtagelsestidspunktet.

Supplerende kan henvises til IFRS 13 (måling af dagsværdi). Heraf fremgår bl.a. (afsnit 2), at "[d]agsværdi er en markedsbaseret, ikke en virksomhedsspecifik måling", og (afsnit 3), at "[e]ftersom dagsværdi er en markedsbaseret måling, bliver den målt ved brug af de forudsætninger, som markedsdeltagerne bruger ved prisfastsættelsen af aktivet eller forpligtelsen, herunder forudsætninger om risici". Det anførte bekræfter det under pkt. 4 foran anførte, hvorefter det relevante tidspunkt for bedømmelse af den mellem parterne aftalte pris for anparterne i K/S E er overtagelsesdagen, idet parterne må forventes - ved stillingtagen til prisen - at have inddraget deres forventninger til markedsudvikling og andre risici vedrørende perioden mellem aftalens indgåelse og overtagelsestidspunktet.

Endvidere skal henvises til IFRS 13, afsnit 59, hvoraf fremgår, at "[n]år det skal fastslås, om dagsværdien ved første indregning svarer til transaktionsprisen, skal virksomheden tage hensyn til de faktorer, der er specifikke for transaktionen og for aktivet eller forpligtelsen. Afsnit B4 beskriver situationer, hvor

transaktionsprisen muligvis ikke repræsenterer dagsværdien af et aktiv eller en forpligtelse ved første indregning”.

Ingen af de i afsnit B4 angivne situationer har betydning for omstændighederne i den foreliggende sag, og der er således intet grundlag for at antage, at den pris, der blev aftalt mellem D og sælgerne ikke skal lægges til grund som markedsprisen pr. overtagelsestidspunktet.

6. Der er ikke grundlag for kritik af den udførte revision

Styrelsens kritik, som indebærer, at revisorerne har begået fejl ved at påtegne Ds årsrapport for 2015 uden at tage forbehold, hviler på en fejlopfattelse.

Revisorerne har - hvad der også kommer klart til udtryk i høringsudkastet - foretaget omhyggelig og grundig revision af overtagelsesbalancen og de heri anvendte værdier.

Revisorerne har - i overensstemmelse med de principper, som er fastsat i IFRS 3 - identificeret, at overtagelsesbalancen indebar en indregning af badwill, og identificeret overvurdering af badwill som en betydelig risiko. Der henvises herved til revisorerens bemærkninger til planlægning af revisionen (høringsudkastet side 9; gengivelse af revisorerens bemærkninger i ”issue tracker”):

”Da KS Es aktivitet udelukkende er investeringer i ejendomme, vil der som udgangspunkt være en forventning om, at der ikke opstår goodwill eller negativ goodwill (badwill) i forbindelse med overtagelsen. Det er imidlertid revisionsteamets forventning, at overdragelsesaftalen indeholder et lucky buy som kan årsagsforklares med opnåelse af retten til disse driftsindtægter [hvorved bemærkes, at det i overdragelsesaftalen var aftalt, at driftsindtægterne for perioden 1. januar - 15. april 2015 tilfaldt D, jfr. høringsudkastet side 5].

En badwill vil regnskabsmæssigt blive præsenteret som Andre driftsindtægter og indgå i resultat før dagsværdireguleringer og skat i selskabets meddelelser til markedet. Regnskabsbruger vurderes at være særligt interesseret i netop selskabets resultat før dagsværdiregulering og skat, som vil være positivt påvirket af en badwill.

En fejl i købesumfordelingen vil således medføre en forkert præsentation mellem regnskabsposten Andre driftsindtægter og dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Fejlen vil ikke påvirke årets resultat eller balanceposterne.

Vores planlægning har derfor haft fokus på at afdække følgende:

- Risiko for forkert dagsværdiopgørelse af overtagne nettoaktiver, herunder risiko for overvurdering af de overtagne ejendomme på overtagelsesdagen 1. juni 2015
- Risiko for fejlagtig præsentation af virksomhedsovertagelsen i noten herfor (PPA)
- Risiko for overvurdering af badwill, herunder at afdække at al opstået badwill kan forklares, og at badwill ikke fremkommer for at forbedre resultatet før dagsværdiregulering og skat i D A/S.”

Der henvises endvidere til, at revisorerne løbende over regnskabsåret var i dialog med Ds ledelse om principperne for udarbejdelse af købesumsallokeringen, at revisorerne inddrog Cs faglige afdeling, herunder en af Cs IFRS-specialister, heri, og at specialisten deltog i møde med D om spørgsmålet den 22. december 2015, hvor der blev foretaget en gennemgang af principperne i IFRS 3, herunder af sondringen mellem en virksomhedsoverdragelse og køb af enkeltaktiver (hvad der var et muligt spørgsmål i forbindelse med den foreliggende handel) og af principperne for opgørelse af dagsværdien pr. overtagelsesdagen, jfr. herved høringsudkastet side 10.

Revisorerne har drøftet værdiansættelsen med medlemmerne af Ds ledelse, såvel bestyrelse som direktion, der - som det fremgår af revisorerens dokumentation - alle var af den opfattelse, at de i handelen involverede parter var erfarne og kyndige, og at den

pris, der blev aftalt, var udtryk for markedsværdien. I disse drøftelser indgik tillige overvejelser i relation til tidligere forhandlinger mellem K/S E og en anden mulig køber om overdragelse af ejendommene (jfr. herom nedenfor). Det er uholdbart, når Erhvervsstyrelsen (høringsudkastet side 26-27) kritiserer revisorerne for ikke at have dokumenteret, hvilke handlinger revisorerne har foretaget med henblik på at kunne tilslutte sig ledelsens vurdering pr. 1. juni 2015. Som der er redegjort for under pkt. 5 foran, er det klare udgangspunkt, at den aftalte købesum i en handel mellem uafhængige parter skal anses som udtryk for markedsværdien. Revisorerne har identificeret dette som et væsentligt spørgsmål i forbindelse med deres revision, og de har - som det kan forlanges af dem - sørget for (ud over at gennemgå overdragelsesaftalen og de med handelen i øvrigt forbundne dokumenter) at drøfte spørgsmålet med selskabets ledelse, endda alle medlemmer af bestyrelse og direktion. Der er ikke i forbindelse hermed kommet noget frem, som har indikeret, at der kunne været grundlag for at antage, at den aftalte pris ikke var udtryk for markedsværdien, og det savner grundlag at hævde, at revisorerne skulle have foretaget andre undersøgelser end dem, de har udført. Det anførte støttes yderligere af, at sælgerne efter det oplyste i 2014 var tæt på at indgå aftale med en anden køber end D baseret på samme værdiansættelse som i handelen mellem sælgerne og D, men at det ikke blev til noget, fordi den anden mulige køber ikke kunne acceptere de af sælgerne forlangte vilkår, for så vidt angår betaling af [nationalitet] "sales tax", jfr. høringsudkastet side 10.

Der skal særlig henvises til konklusionen i revisorerenes topmemo med "signoff" den 23. marts 2016, der er gengivet i høringsudkastet side 12:

"Vi har påset at alle aktiver og passiver er værdiansat 1. juni 2015 til dagsværdi og handels værdi. Dette medfører at ejendommene indgår til værdien 31.12.2014 hvormed der efterfølgende kommer en væsentlig værdiregulering. Vi har nøje drøftet værdiansættelsen af ejendommene 1. juni og fundet at handlen mellem uafhængige parter vejer tungest, uanset at værdiansættelsen er besluttet på et grundlag tilbage i tid. Alle kan springe fra aftalen og alle var oplyst om markedets udvikling i [land]. Derfor er handlen anvendt som grundlag for dagsværdien. Vi har påset korrekt behandling og oplysning."

Den af revisorerne udførte revision er i fuld overensstemmelse med de gældende internationale revisionsstandarder, hvorved bemærkes, at der - som der er redegjort for under pkt. 5 foran - er en direkte kobling fra IFRS-reglerne til den udførte revision og de krav, der kan stilles til revisorerne i den forbindelse. Revisorerne har identificeret de relevante risici, de har udført de relevante revisionshandling, og de har i det alt væsentlige dokumenteret de udførte handlinger behørigt.

Den af Erhvervsstyrelsen hævdede opfattelse lader sig ikke forene med indholdet af IFRS-reglerne. Det savner holdepunkter at hævde, at den købesum, der blev aftalt mellem D og sælgerne, ikke skal anses for markedsprisen på overtagelsestidspunktet, og dermed er der heller ikke grundlag for at hævde, at revisorerne skulle have taget forbehold, fordi D ikke henførte en andel af den senere konstaterede værdistigning til tiden før overtagelsestidspunktet.

Som der er redegjort for under pkt. 4 foran, gælder under alle omstændigheder, at den andel af værdistigningen, som det eventuelt kunne komme på tale at henføre til tiden før overtagelsestidspunktet, ligger væsentligt under det for revisionen fastsatte væsentlighedsniveau. Selv hvis det lægges til grund, at en andel af værdistigningen skulle være henført til tiden før overtagelsestidspunktet (hvad det bestrides, at der er grundlag for), gælder dermed, at synspunktet ikke kan føre til, at revisorerne burde

have taget forbehold i forbindelse med deres påtegning af Ds årsregnskab for 2015, idet henvises til det fastsatte væsentlighedsniveau for revisionen på 51 mio. kr.

7. Afsluttende

På det således foreliggende grundlag gøres det sammenfattende gældende, at der ikke er noget grundlag for at hævde, at revisorerne har begået fejl i forbindelse med deres revision af Ds årsregnskab for 2015. Som også fremhævet under pkt. 1 foran gælder tværtimod, at revisionen er udført grundigt og omhyggeligt. Revisorerne har planlagt revisionen under hensyntagen til de konkrete risici, som er afspejlet i den relevante regnskabsregulering, de har udført de revisionshandlinger, som var relevante, og kravene til revisionsdokumentation er i alt væsentligt opfyldt. Og under alle omstændigheder gælder, at der ikke er dækning for at hævde, at revisorerne har begået fejl ved ikke at tage forbehold i forbindelse med deres påtegning af Ds årsregnskab for 2015.

... ”

Ved skrivelse af 15. februar 2018 har Erhvervsstyrelsen herefter truffet afgørelse i sagen, herunder om indbringelse af de indklagede for Revisornævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager, Erhvervsstyrelsen, har anført, at D i regnskabsåret har erhvervet 59 % af anparterne i K/S E. Transaktionen blev gennemført den 1. juni 2015. Transaktionen er vurderet som en virksomhedsovertagelse. Det følger heraf, at den overtagende virksomhed skal måle de overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser til dagsværdien på overtagelsestidspunktet, og at den overtagende virksomhed i løbet af målingsperioden skal regulere de foreløbige beløb, der er indregnet på overtagelsestidspunktet for at afspejle nye oplysninger, der er indhentet om de forhold og omstændigheder, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, som, hvis de havde været kendt, ville have påvirket målingen af de beløb, der blev indregnet pr. denne dato.

Det fremgår af årsrapportens note 19, at ledelsen i forbindelse med overtagelsen af bestemmende indflydelse i K/S E pr. 1. juni 2015 har revurderet dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser, og at det var ledelsens vurdering, at dagsværdien af investeringsejendommene på overtagelsestidspunktet var 961 mio. kr., som efter ledelsens vurdering svarede til den aftalte pris med uafhængige parter. Det er desuden anført i note 30, at der ved indregning af overtagelsen opstod en negativ forskelsværdi, badwill, mellem købsvederlaget og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelser på transaktionstidspunktet, som kan begrundes med, at indtjeningen i den overtagne del af selskabet i perioden 1. januar til 15. april 2015, iht. købekontrakten tilfaldt D A/S vederlagsfrit. Forskelsværdien er indregnet i koncernregnskabet med 6,9 mio. kr. Beløbet indgår i ”Andre driftsindtægter”.

Den ovennævnte vurderede dagsværdi på overtagelsestidspunktet på 961 mio. kr. svarer til den bogførte værdi af ejendommene i årsregnskabet for K/S E pr. 31. december 2013 med tillæg af investeringer, som er foretaget i 2014 i dette selskab. Klager har i denne forbindelse henvist til, at de indklagede i arbejdsrapporterne har anført at kunne tilslutte sig ledelsens værdiansættelse pr. 1. juni 2015, hvilket hovedsageligt blev begrundet med, at de indklagede havde drøftet transaktionen nøje med ledelsen, og de indklagede lagde vægt på ledelsens udsagn om, at handlen var indgået mellem uafhængige parter. Det er ikke dokumenteret, hvordan de indklagede er nået frem til dette, herunder hvilke handlinger de indklagede har foretaget med henblik på at kunne tilslutte sig ledelsens vurdering af værdien pr. 1. juni 2015.

I årsregnskabet for D A/S for 2015, som er aflagt 7 måneder efter overtagelsen af K/S E, er ejendommene blevet vurderet af en ekstern valuar, og koncernens ejendomme er blevet opskrevet til den vurderede dagsværdi pr. 31. december 2015. Den samlede opskrivning udgør 200 mio. kr., hvoraf de 186 mio. kr. kan henføres til de ejendomme, som indgår i den overtagne del af K/S E. Klager har hertil anført, at det ikke er dokumenteret i de indklagedes arbejdsrapporter, hvilke handlinger de indklagede har udført med henblik på at efterprøve, hvorvidt denne værdistigning helt eller delvist reelt var opstået allerede på transaktionsdagen.

De indklagedes har i bemærkningerne i "Issue trackeren" bemærket, at der løbende over året havde været dialog med ledelsen om principperne for udarbejdelse af købesumallokeringen, samt at det i løbet af året og ved regnskabsafslutningen havde været drøftet, hvorvidt ejendommens dagsværdi i forbindelse med overtagelsen skulle testes af en uafhængig valuar, eller hvorvidt selve handelen mellem flere uafhængige parter ville afspejle det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi, og at handelens parter havde et godt kendskab til det [nationalitet] ejendomsmarked. De indklagede har endvidere i bemærkningerne til "Issue trackeren" bemærket, at ledelsen havde forklaret, at alle parter ville kunne have undladt at tiltræde aftalen, hvis det havde været vurderet, at handelen ikke var på markedsmæssige vilkår. De indklagede har videre anført, at ledelsens oplysninger endvidere underbygges af en valuarrapport fra september 2014, som viste en samlet værdi af de overtagne ejendomme på 129 mio. euro svarende til 957 mio.kr., og at ledelsens og de indklagedes konklusion var, at handlen mellem uafhængige parter den 1. juni 2015 var det bedste udtryk for dagsværdien på dette tidspunkt. De indklagede har herudover henvist til, at ledelse og de indklagede fandt, at handlen mellem uafhængige parter vejede tungest, uanset værdiansættelsen var besluttet på et grundlag tilbage i tid.

Klager har til det af de indklagede anførte henvist til, at der ikke havde været foretaget værdiregulering af ejendommene i K/S E siden 31. december 2010, og at den generelle udvikling på det [nationalitet] ejendomsmarked ikke understøttede, at ejendommene ikke skulle være steget i værdi mellem 1. januar 2011 og 1. juni 2015 og derefter være steget med 186 mio. kr., svarende til ca. 20 % i perioden 1. juni til 31. december 2015. Hertil kommer, at ledelsen har oplyst, at der har været benyttet to forskellige modeller til understøttelse af målingen af ejendommene henholdsvis på overtagelsestidspunktet og den 31. december 2015, hvor modellen pr. 31. december 2015 er udarbejdet pr. ejendom. De indklagede har imidlertid ikke dokumenteret at have forholdt sig særskilt til eller fået afkræftet, om den efterfølgende måling af ejendommene den 31. december 2015, som resulterede i værdireguleringer på 186 mio.kr., kunne henføres til forhold og omstændigheder, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, og som dermed burde have påvirket den foretagne købesumallokering på overtagelsestidspunktet. De indklagede burde have forholdt sig til realismen i, om der kunne have været sket en stigning i ejendomsværdierne på 20 % på 7 måneder. De indklagede burde have reageret herpå samt på, at der ikke blev foretaget revurdering af købesumallokeringen 1. juni 2015 i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport. Klager har hertil bemærket, at de indklagede i Issue Trackeren har anført, at ledelsen hele tiden har været af den overbevisning, at ejendommene var markant mere værd.

Klager har videre anført, at de indklagede på mødet den 18. januar 2018 har medgivet, at den udførte revision og dokumentationen herfor kun har omfattet overvejelser vedrørende risikoen for en for høj badwill, og at der ved revisionen ikke har været fokus på, at der også kunne være tale om undervurdering af badwill, og klager antager, at de indklagede henviser til bestemmelserne i IFRS 3, afsnit 34-26, og IFRS 3 BC 371-381, hvoraf det fremgår, at der er en risiko for, at der indregnes en for stor badwill, hvilket skyldes, at badwill som udgangspunkt forudsætter, at transaktionen er sket til en pris under dagsværdi. De indklagede har på mødet verbalt forklaret, at de indklagede har været bekendt med øvrige transaktioner, der har omhandlet ejendomme på det [nationalitet] marked,

hvor der havde været konstateret stigende værdier, og at de indklagede blandt andet på denne baggrund var overbeviste om, at der ikke var tale om et ”lucky buy”, altså et køb til en pris under dagsværdi.

Klager har i tilknytning hertil anført, at de indklagede ved revisionen har fokuseret for ensidigt på ledelsens udsagn vedrørende den skønnede værdi den 1. juni 2015 og ikke forholdt sig skeptisk til værdireguleringen den 31. december 2015 i relation hertil. Når der efterfølgende konstateres en så væsentlig stigning i dagsværdien, må det kunne forventes, at de indklagede forholder sig til sagens samlede omstændigheder og undersøger forholdet. Den efterfølgende væsentlige værdistigning skal ses i lyset af, at der i henhold til den overtagne virksomheds opfattelse ikke var sket værdistigninger i en længere årrække op til overtagelsen. Den omstændighed, at der beregnes en betydelig stigning i dagsværdien over en meget kort periode samtidig med, at der i en lang periode har været en konstant værdi, burde medføre, at de indklagede udviste skepsis i forhold til de tidligere foretagne dagsværdiberegninger og dermed også dagsværdiberegningen på overtagelsestidspunktet. De indklagede burde have udført specifikke handlinger for at undersøge, om den efterfølgende måling, der resulterede i værdireguleringer på 186 mio. kr., kunne henføres til forhold og omstændigheder, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, og som dermed burde have påvirket den foretagne købesumallokering.

Til de indklagedes bemærkninger - om, at de havde inddraget Cs faglige afdeling/IFRS-specialister i de drøftelser, der har været løbende i regnskabsåret med ledelsen i D om principperne for udarbejdelse af købesumallokeringen, og at IFRS-specialisterne deltog i møde om spørgsmålet, hvor der blev foretaget en gennemgang af principperne i IFRS 3, herunder af sondringen mellem en virksomhedsoverdragelse og køb af enkeltaktiver, og af principperne for opgørelse af dagsværdien pr. overtagelsesdagen - har klager bemærket, at det udelukkende fremgår af de indklagedes arbejdspapirer, at den faglige afdeling har været involveret i sondringen mellem en virksomhedsoverdragelse og køb af enkeltaktiver samt principperne for opgørelse af dagsværdien pr. overtagelsesdagen. Det fremgår ikke og er heller ikke omtalt i den for kvalitetskontrollanten fremlagte korrespondance med den faglige afdeling, at den faglige afdeling har været inddraget i overvejelser i relation til den efterfølgende værdiregulering og dermed heller ikke forholdet mellem dagsværdien på overtagelsestidspunktet og balancedagen. Klager har hertil videre bemærket, at det er de indklagedes eget ansvar at udføre tilstrækkelige revisionshandling med henblik på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for den afgivne erklæring, uanset om dele af revisionen har været konfereret med en specialist.

Til de indklagedes bemærkninger - om, at klagers opfattelse ikke er forenelig med de gældende IFRS-regler - har klager anført, at IFRS bestemmelserne som udgangspunkt lægger op til, at badwill er en undtagelse, og at formålet med at genbesøge overtagelsesbalancen, jf. IFRS 3, afsnit 36, primært er at sikre, at badwill ikke indregnes med for stort beløb. Til de indklagedes henvisning - til, at det er bemærket i BC 371-381 til IFRS 3, at badwill skal anses som en absolut undtagelse, samt at den pris, der er aftalt mellem uafhængige parter som udgangspunkt bør kunne lægges til grund som udtryk for dagsværdien - har klager anført, at dette ikke ændrer på den omstændighed, at der ikke er udarbejdet en tilstrækkelig nøjagtig dagsværdimåling den 1. juni 2015, og at det ikke er undersøgt om den efterfølgende værdiregulering 186 mio. kr., kunne henføres til forhold og omstændigheder, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, og som dermed burde have påvirket den foretagne købesumallokering på overtagelsestidspunktet.

Klager har videre anført, at såfremt man lægger indklagedes bemærkninger om, at målingsperioden havde været afsluttet på overtagelsesdagen, til grund, ville bestemmelserne i IAS 8, afsnit 41 og 42, alligevel have ført til, at der skulle have været foretaget revurdering af den foretagne købesumallokering på det tidspunkt, hvor virksomheden blev opmærksom på den væsentlige værdistigning. Dette skyldes, at der ikke var udarbejdet en tilstrækkelig nøjagtig dagsværdiberegning på overtagelsestidspunktet. I stedet var der anvendt dagsværdiberegning, som var udarbejdet på et tidligere tidspunkt. Den markante værdistigning pr. balancedagen understreger, at der skulle have været udarbejdet en dagsværdiberegning efter principperne i IFRS 13 pr. overtagelsestidspunktet. Denne dagsværdiberegning skulle have været efter samme model, som blev anvendt ved udarbejdelsen af årsrapporten.

Årsrapporten indeholder oplysninger, der redegør for overtagelsen af K/S E. Såfremt vurderingen på overtagelsestidspunktet havde udvist samme niveau for dagsværdi, som den anvendte i årsregnskabet pr. 31. december 2015, ville dette have resulteret i, at den indregnede badwill under "Andre driftsindtægter" ville have været væsentligt højere, samt at den efterfølgende dagsværdiregulering pr. 31. december 2015 ville have været væsentligt lavere. De indklagede burde - såfremt der var indhentet tilstrækkeligt revisionsbevis vedrørende den foretagne købesumallokering - kunne være nået frem til, at der var tale om en væsentlig præsentationsfejl i årsrapporten, som de indklagede skulle have taget forbehold for. Klager har herudover ved vurderingen af forholdet lagt vægt på, at der er tale om et børsnoteret selskab. Med denne væsentlige klassifikationsfejl i årsrapporten fremstår værdistigningen af ejendommene i årsrapporten som værende indtjent af selskabet, hvilket ikke er tilfældet.

Klager har bemærket, at de beregninger og opstillinger af værdistigninger fordelt på perioder med udgangspunkt i vurderinger, som er foretaget af det [nationalitet] firma X, ikke har været en del af de indklagedes arbejds papirer, hvilket er blevet bekræftet på mødet den 24. januar 2018, hvor det ligeledes blev bekræftet, at oplysningerne indgår som et supplement i de indklagedes svarindlæg, og at klager ikke er i besiddelse af de omtalte rapporter. Da vurderingerne ikke har indgået som en del af de indklagedes arbejds papirer, og da de indklagedes dermed ikke har forholdt sig til de foretagne vurderinger og fordelinger i arbejds papirerne, har klager ikke tillagt disse oplysninger særlig vægt i forhold til vurderingen af sagen.

Klager har videre bekræftet, at den refererede regnskabskontROLSAG i forhold til ledelsen i D A/S ikke retter sig mod de indklagede og derfor er uden betydning for indeværende sag. Der kan videre ikke sættes lighedstegn mellem, hvad klager skulle bedømme som væsentligt i forhold til ledelsen i regnskabskontROLSAGEN i D A/S, og hvad der kan bedømmes som væsentligt under hensyn til det fastsatte væsentlighedsniveau for den af de indklagede udførte revision.

Til de indklagedes bemærkninger - om, at den andel af værdistigningen, som det eventuelt kunne komme på tale at henføre til tiden før overtagelsestidspunktet, ligger væsentligt under det for revisionen fastsatte væsentlighedsniveau, og såfremt en andel af værdistigningen skulle have været henført til tiden før overtagelsestidspunktet, kan det ikke føre til, at de indklagede burde have taget forbehold med henvisning til væsentlighedsniveauet på 51 mio. kr., samt at klager ikke forholder sig til det fastsatte væsentlighedsniveau - har klager bemærket, at den efterfølgende foretagne regulering på 186 mio. kr. pr. balancedagen langt overstiger størrelsen på det af de indklagede fastsatte væsentlighedsniveau, og at eftersom de indklagede ikke har undersøgt eller testet, om en del af den foretagne regulering skulle have været henført til perioden før overtagelsen, har de indklagede ikke opnået en viden om, hvorvidt reguleringen lå over eller under det fastsatte

væsentlighedsniveau. Klager har på ovenstående baggrund anført, at der således er tale om et væsentligt beløb, og såfremt de indklagede var nået frem til, at en del af den foretagne regulering skulle have været henført til perioden før overtagelsen, skulle de indklagedes stillingtagen til, hvorvidt reguleringen eller revisionsdifferencen skulle korrigeres i regnskabet, ikke bedømmes isoleret set for denne korrektion. De indklagede skulle have foretaget en samlet vurdering af alle fejl, der var opsummeret under revisionen, og tage stilling til, om disse lå over det fastsatte væsentlighedsniveau.

Til indklagedes bemærkninger - om, at forholdene omfattet af klagen ikke har haft nogen betydning for den dagsværdi, hvormed investeringsejendommene er indregnet - har klager anført, at klagen ikke omhandler de indregnede værdier af investeringsejendommene, men den omstændighed, at der ikke er opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for at kunne afgive revisionspåtegning uden forbehold for så vidt angår skøn over købesumallokering og revurderingen heraf. Som følge af, at der ikke er opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis herfor, er der tale om en væsentlig præsentationsfejl i årsrapporten, hvorved værdistigningen af ejendommene fremstår som værende indtjent af selskabet, hvilket ikke er tilfældet.

Klager har videre supplerende anført, at klagen omhandler, at der ikke er indhentet tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, og at de påpegede fejl ved revisionen ikke kan afhjælpes ved, at der efterfølgende fremlægges rapporter og efterfølgende foretagne fordelingsberegninger, uanset om disse er verbalt omtalt af de indklagede på mødet den 24. januar 2018. De indklagede har imidlertid anført, at det ikke er korrekt, at vurderingerne ikke har været en del af de indklagedes arbejds papirer. Klager har hertil bemærket, at kvalitetskontrollanten har oplyst, at denne ikke har været forelagt disse ved den foretagne gennemgang af de indklagedes arbejds papirer, og at det blev bekræftet på mødet, at de fremkomne oplysninger var et supplement i svarindlægget, og at de omhandlede vurderinger og beregning ikke har været en del af de indklagedes arbejds papirer. Det er således korrekt, at vurderingerne og fordelingsberegningerne ikke har været en del af de indklagedes arbejds papirer. Revisionsfilen og de indklagedes arbejds papirer indeholder ingen specifikke handlinger med henblik på at undersøge, hvorvidt den efterfølgende måling, der resulterede i værdireguleringer på 186 mio. kr., kunne henføres til forhold og omstændigheder, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, og som dermed burde have påvirket den foretagne købesumallokering.

Til de indklagedes bemærkninger - om, at klager ikke har forholdt sig til, hvilken værdistigning, der eventuelt kan henføres til perioden 5. august 2014 – 31. maj 2015, samt at der ikke er grundlag for at konstatere, at der efterfølgende er foretaget en regulering på 186 mio. kr. - har klager supplerende bemærket, at det er et faktum, at der er foretaget en regulering af ejendommene på 186 mio. kr. Den foretagne regulering overstiger størrelsen af det fastsatte væsentlighedsniveau. Eftersom de indklagede ikke har undersøgt eller testet, om en del af den foretagne regulering skulle have været henført til perioden før overtagelsen, har de indklagede ikke opnået en viden om, hvorvidt reguleringen lå over eller under det fastsatte væsentlighedsniveau. Dette ændrer de efterfølgende fremlagte beregninger og fordelinger ikke på.

Til det af de indklagede anførte - om, at klager har forbigået det forhold, at selskabet har været tæt på at indgå aftale med en anden køber end D baseret på samme værdiansættelse som i handlen mellem sælgerne og D, men at det ikke blev til noget - har klager supplerende bemærket, at den omstændighed, at en anden handel til samme værdi har været på tale, eller at reguleringen er omtalt i noterne i årsrapporten, ikke ændrer på, at de indklagede ikke har undersøgt eller testet, om en del

af reguleringen skulle have været henført til perioden før overtagelsen. De indklagedes udførte handlinger har hovedsageligt bestået i drøftelser med ledelsen. Uanset det fremgår af de indklagedes konklusion, at de foretagne drøftelser har været nøje, har de indklagede ikke forholdt sig til ledelsens udsagn med den fornødne professionelle skepsis. Det fremgår, at den faglige afdeling alene har været inddraget vedrørende sondringen mellem en virksomhedsoverdragelse og køb af enkeltaktiver samt principperne for opgørelse af dagsværdien pr. overtagelsesdagen, men ikke at den faglige afdeling har været inddraget i overvejelserne i relation til den efterfølgende værdiregulering.

Klager har på ovenstående baggrund gjort gældende, at de indklagede har overtrådt revisorlovens § 16, stk. 1, om god revisorskik samt revisorlovens § 23, stk. 1, ved afgivelse af revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet for D for 2015, idet der ikke er opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for at kunne afgive revisionspåtegning uden forbehold for så vidt angår skøn over købesumallokering og revurderingen heraf ved selskabets erhvervelse af virksomhed samt i forbindelse med præsentationen heraf i årsrapporten.

Klager har oplyst, at der ved indbringelsen af klagen er lagt vægt på, at de indklagede har afgivet en erklæring med sikkerhed over for et børsnoteret selskab, samt at de af klagen omhandlede forhold kan antages at have haft eller kunne få betydning for regnskabsbrugeres beslutninger. Klager finder på denne baggrund, at der er tale om en grov tilsidesættelse af god revisorskik.

Klager har til klagen henvist til revisorlovens § 16, stk. 1, og § 23, stk. 1, ISA 200, afsnit 15, ISA 230, afsnit 5 og 8, ISA 500, afsnit 6, ISA 540, afsnit 12, 13, 15, 16, 17 og 23. Endvidere vedrørende de regnskabsmæssige forhold til IFRS 3, afsnit 8, 45, IAS 41, IAS 42, IFRS 13, afsnit 24, 30, BC55, 59 og B4.

De indklagede har anført, at de relevante revisionshandling er udført og i al væsentlighed forskriftsmæssigt dokumenteret. De påtalte forhold har ikke haft nogen betydning for den dagsværdi, hvormed investeringsejendommene er indregnet, såvel primoværdien pr. 31. december 2014 som ultimoværdien pr. 31. december 2015, eller for opgørelsen i årsregnskabet for 2015 af koncernens egenkapital pr. 31. december 2015.

Klagen og de i den forbindelse rejste spørgsmål knytter sig til udviklingen i værdien af den [nationalitet] ejendomsportefølje, som tilhører K/S E, hvori D med overtagelsesdag den 1. juni 2015 erhvervede 59 % af anparterne. De indklagede har i tilknytning hertil henvist til høringssvaret afgivet til Erhvervsstyrelsen - gengivet i sin helhed ovenfor. Sælgerne af anparterne var N A/S, ApS S, ApS O og P, og det er ubetænkeligt at lægge til grund, som de indklagede har gjort, at der var tale om erfarne sælgere med betydelig indsigt i handel med og værdiansættelse af fast ejendom. Der var tale om en handel mellem uafhængige parter, og det er ubetænkeligt at lægge til grund, at handelen blev indgået på armslængdevilkår. Den anvendte værdiansættelse var derfor udtryk for den markedsværdi, som kunne opnås. De indklagede forholdt sig på trods heraf kritisk hertil, idet det i løbet af året og ved regnskabsafslutningen har været drøftet, hvorvidt ejendommenes dagsværdi i forbindelse med overtagelsen skulle testes af en uafhængig valuar, eller hvorvidt selve handlen mellem flere uafhængige parter ville afspejle det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi.

Vedrørende den efterfølgende regulering af ejendomsporteføljens værdi har de indklagede anført, at i forbindelse med Ds aflæggelse af årsregnskab for 2015 blev værdien af de K/S E tilhørende ejendomme reguleret med ca. 186 mio. kr. fra ca. 961 mio. kr. (ca. euro 129 mio.), som var den

værdi, der lå til grund for den indgåede overdragelsesaftale, til ca. 1.147 mio. kr. (ca. euro 154 mio.). Værdireguleringen var baseret på en af K/S E indhentet mæglervurdering pr. 2. februar 2016 foretaget af det [nationalitet] firma X. Mæglervurderingen viste, at der pr. 2. februar 2016 var sket en betydelig forøgelse af ejendomsporteføljens værdi. X havde tidligere foretaget en vurdering af ejendommene. Denne vurdering viste en værdi pr. 5. august 2014 på ca. EUR 129 mio., ca. 961 mio. kr. svarende til den værdi, der blev lagt til grund i februar 2015 i forbindelse med Ds indgåelse af aftale om erhvervelse af anparterne fra N A/S, ApS S, ApS O og P. De eksterne vurderinger, såvel pr. 5. august 2014 som pr. 2. februar 2016, var baseret på værdien af de enkelte ejendomme, og der var således ikke tale om vurderinger foretaget på porteføljebasis. De indklagede har herudover bemærket, at de påtalte forhold har været uden betydning for opgørelsen af koncernens egenkapital pr. 31. december 2015.

De indklagede har videre vedrørende disse to vurderinger anført, at det ikke er korrekt, at vurderingerne ikke indgik som en del af de indklagedes arbejdsrapporter, og at de indklagede dermed ikke har forholdt sig til de foretagne vurderinger og fordelinger i sine arbejdsrapporter. De indklagede tilbød på mødet den 18. januar 2018 at udlevere de nævnte rapporter til klager, såfremt klager ikke allerede var i besiddelse heraf. De indklagede har ikke hørt mere hertil, før de modtog klagen den 29. juni 2018. De anførte forhold er endvidere kun relevante i forhold til, hvorvidt de indklagedes dokumentation er tilstrækkelig. Henset til, at klager gør gældende, at de indklagede ikke har opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, kan klager ikke affeje spørgsmålet med en henvisning til, hvad der indgår i revisionsdokumentationen. Indklagede har hertil bemærket, at både X's vurdering pr. 2. februar 2016 og den tidligere vurdering pr. 5. august 2014, indgår i revisionsfilen for 2015, som blev gennemgået af kvalitetskontrollanten i forbindelse med tilsynet. Det er ukorrekt, at vurderingerne ikke har været en del af de indklagedes arbejdsrapporter.

De indklagede har videre anført, at klager har gennemført en regnskabskontROLSAG vedrørende Ds årsrapport for 2015 og i denne forbindelse påtalt, at selskabet ikke havde foretaget en beregning af dagsværdien af de overtagne investeringsejendomme pr. 1. juni 2015 i overensstemmelse med bestemmelserne i IFRS 3, afsnit 18 og IFRS 13, afsnit 24, og at der i forbindelse med den konkrete sag blev foretaget en fornyet beregning af dagsværdien pr. 1. juni 2015, som viste en dagsværdi på 1.007 mio. kr. pr. 1. juni 2015, svarende til en forøgelse af værdien med 5 %. Den omtalte nye beregning, som selskabet foretog, hviler på en supplerende udtalelse af 9. marts 2017 fra X. Det var Xs skønsmæssige vurdering, at ca. 25 % af den samlede værdistigning, som kunne konstateres over perioden 5. august 2014 – 2. februar 2016, kunne henføres til perioden før overtagelsesdagen den 1. juni 2015. Beløbet udgør ca. EUR 6,35 mio. eller ca. 47 mio. kr. (Det bemærkes, at beløbet tilsyneladende er opgjort til ca. 45,5 mio. kr. af D, hvilket fremgår af Erhvervsstyrelsens afgørelse sendt til bestyrelsen i D A/S.)

De indklagede har på denne baggrund bemærket, at den værdiregulering pr. 1. juni 2015, som ifølge Xs vurdering kunne overvejes gennemført, altså var lavere end det væsentlighedsniveau på 51 mio. kr., som gjaldt for investeringsejendommene i forbindelse med revisorernes revision af Ds årsregnskab for 2015. En eventuel værdiregulering ville dermed have været uvæsentlig for regnskabet som helhed, og hertil kommer, at Xs fordeling ikke kan overføres på den bedømmelse, som de indklagede skulle foretage i forbindelse med deres revision af Ds årsregnskab for 2015, fordi markedsværdien af ejendomsporteføljen blev fikseret ved Ds indgåelse af aftale i februar 2015 om overtagelse af 59 % af anparterne i K/S E.

Det spørgsmål, som efter omstændighederne kan være af interesse i forhold til de indklagede, er dermed et andet, nemlig et muligt spørgsmål om en fordeling af den konstaterede værdistigning i perioden fra februar 2015, hvor aftalen blev indgået, frem til overtagelsesdagen den 1. juni 2015, og

perioden fra 1. juni 2015 frem til statusdagen den 31. december 2015. Det fremgår af Xs rapport, at der var 296 rentedage mellem tidspunktet for den tidligere vurdering pr. 5. august 2014 og overtagelsestidspunktet den 1. juni 2015. Det er ikke relevant at regne med 296 rentedage, idet den periode, som kan være af interesse, er perioden fra overdragelsesaftalens indgåelse den 2. februar 2015 indtil overtagelsesdagen. Den relevante periode for de indklagede er 119 rentedage. Det kan ikke være relevant at inddrage mere end 119/296 af den del af værdistigningen, som efter Xs skøn kan henføres til perioden før overtagelsesdagen, dvs. EUR 6.352.500. Beregningen fører til et beløb på ca. EUR 2.550.000, $119/296 \times 6.352.000$, eller ca. 19 mio. kr. Beløbet er betydeligt under det for revisionen af Ds årsregnskab for 2015 gældende væsentlighedsniveau på ca. 37 % af væsentlighedsniveauet på 51 mio. kr.

De indklagede har herudover anført, at klager undlader at forholde sig til, hvilken værdistigning der eventuelt kan henføres til perioden 5. august 2014 – 31. maj 2015, ved blot at konstatere, at den efterfølgende foretagne regulering på 186 mio. kr. pr. balancedagen langt overstiger størrelsen på det fastsatte væsentlighedsniveau. Dette er ikke korrekt, idet kun en værdistigning over perioden fra februar 2015, hvor værdien var fikseret til 961 mio. kr., indtil 1. juni 2015 kan være relevant i forhold til købesumallokeringen og dermed i forhold til de indklagede, og en værdistigning i den periode var langt under væsentlighedsniveauet på 51 mio. kr. Den pris, der blev aftalt mellem D og sælgerne, må anses for parternes opfattelse af markedsværdien på overtagelsestidspunktet og ikke på aftaletidspunktet. Det er dermed udelukket, at der har kunnet opstå yderligere badwill på overtagelsestidspunktet. Parterne har været klar over, at der var en periode mellem indgåelsen af aftalen og overtagelsesdagen, og det kan uden videre lægges til grund, at parterne ved stillingtagen til prisen for anparterne har taget højde for parternes forventninger til udviklingen i perioden frem til overtagelsesdagen. Det påtalte forhold har været uden betydning for opgørelsen af koncernens egenkapital pr. 31. december 2015.

Hertil kommer, at den pris, der blev aftalt mellem D og sælgerne må anses for parternes opfattelse af markedsværdien på overtagelsestidspunktet og ikke på aftaletidspunktet. Dermed er det udelukket, at der har kunnet opstå yderligere badwill på overtagelsestidspunktet. Parterne var klar over, at der - hvad der er helt sædvanligt - var en periode mellem indgåelsen af aftalen og overtagelsesdagen, og det kan uden videre lægges til grund, at parterne ved stillingtagen til prisen for anparterne har taget højde for parternes forventninger til udviklingen i perioden frem til overtagelsesdagen. Det fremgår da også i Erhvervsstyrelsens afgørelse i regnskabssagen over for D, at det i den sag påtalte forhold havde været uden betydning for opgørelsen af koncernens egenkapital pr. 31. december 2015.

Der er ikke noget holdepunkt for at hævde, at den pris, som blev aftalt mellem D og sælgerne, ikke har været udtryk for, hvad der efter parternes opfattelse var markedsprisen på overtagelsestidspunktet. Klagers opfattelse hviler på en forudsætning om, at sælgerne har valgt at sælge for billigt. En sådan forudsætning har formodningen imod sig, når der er tale om en handel mellem uafhængige og i øvrigt erfarne og markedskyndige parter, og der foreligger ingen oplysninger, som i nogen grad kan sandsynliggøre, at det skulle have været tilfældet.

De indklagede har i forbindelse med deres risikovurdering og udførelse af revisionen haft fokus på afdækningen af risikoen for en overvurdering af dagsværdien af de overtagne aktiver og dermed overvurdering af den opgjorte badwill pr. 1. juni 2015. Indregning af badwill skal ses som en klar undtagelse. Det hviler på en forkert præmis, når klager kritiserer de indklagede for at have accepteret, at den værdi, som den indgåede overdragelsesaftale mellem D og sælgerne var udtryk for, blev lagt til grund som udtryk for markedsværdien, og at den værdistigning, som senere blev konstateret, blev henført til perioden efter overtagelsestidspunktet. Det er ikke en opgave for den overtagende virksomhed at lede med lys og lygte efter en badwill. Tværtimod har det påhvilet D at

begrunde, at den badwill, som faktisk blev indregnet, hvilede på et tilstrækkelig sikkert grundlag. De indklagede har identificeret den indregnede badwill pr. 1. juni 2015 og undersøgt årsagen hertil. De indklagede fandt, at den faktisk indregnede badwill kunne henføres til overtagelse af driftsresultatet i perioden frem til den faktiske overtagelse. De indklagede har indhentet dokumentation herfor og beskrevet dette detaljeret i revisionsdokumentationen. De indklagede har dermed forholdt sig til overtagelsesbalancen i overensstemmelse med den fastlagte revisionsstrategi.

Til det af klager anførte - om, henvisningen til IAS 8, afsnit 41 og 42, hvor det i afsnit 42 fremgår, at en virksomhed skal korrigere væsentlige fejl vedrørende tidligere regnskabsår med tilbagevirkende kraft i det første årsregnskab, der godkendes til offentliggørelse, efter at fejlen er opdaget, og hvor det efter bestemmelserne i IAS 8, afsnit 41 og 42 alligevel ville have ført til, at der skulle have været foretaget revurdering af den foretagne købesumallokering på det tidspunkt, hvor virksomheden blev opmærksom på den væsentlige værdistigning - har de indklagede anført, at dette ikke er korrekt, idet den værdistigning, der kunne komme på tale at henføre til perioden før overtagelsesdagen, var langt under væsentlighedsniveauet for revisionen.

De indklagede har gjort gældende, at der er foretaget omhyggelig og grundig revision af overtagelsesbalancen og de heri anvendte værdier. De indklagede har i overensstemmelse med de principper, som er fastsat i IFRS 3, identificeret, at overtagelsesbalancen indebar en indregning af badwill, og identificeret overvurdering af badwill som en betydelig risiko. De indklagede har i denne forbindelse henvist til det tidligere anførte i høringssvaret til Erhvervsstyrelsen:

”Da KS Es aktivitet udelukkende er investeringer i ejendomme, vil der som udgangspunkt være en forventning om, at der ikke opstår goodwill eller negativ goodwill (badwill) i forbindelse med overtagelsen. Det er imidlertid revisionsteamets forventning, at overdragelsesaftalen indeholder et lucky buy som kan årsagsforklares med opnåelse af retten til disse driftsindtægter [hvorved bemærkes, at det i overdragelsesaftalen var aftalt, at driftsindtægterne for perioden 1. januar – 15. april 2015 tilfaldt D, jfr. høringsudkastet side 5].

En badwill vil regnskabsmæssigt blive præsenteret som Andre driftsindtægter og indgå i resultat før dagsværdireguleringer og skat i selskabets meddelelser til markedet. Regnskabsbruger vurderes at være særligt interesseret i netop selskabets resultat før dagsværdiregulering og skat, som vil være positivt påvirket af en badwill.

En fejl i købesumfordelingen vil således medføre en forkert præsentation mellem regnskabsposten Andre driftsindtægter og dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fejlen vil ikke påvirke årets resultat eller balanceposterne.

Vores planlægning har derfor haft fokus på at afdække følgende:

- *Risiko for forkert dagsværdiopgørelse af overtagne nettoaktiver, herunder risiko for overvurdering af de overtagne ejendomme på overtagelsesdagen 1. juni 2015*
- *Risiko for fejlagtig præsentation af virksomhedsovertagelsen i noten herfor (PPA)*
- *Risiko for overvurdering af badwill, herunder at afdække at al opstået badwill kan forklares, og at badwill ikke fremkommer for at forbedre resultatet før dagsværdiregulering og skat i D A/S.”*

De indklagede har herudover løbende over regnskabsåret været i dialog med Ds ledelse om principperne for udarbejdelse af købesumallokeringen. De indklagede inddrog Cs faglige afdeling herunder en af Cs IFRS-specialister heri. Specialisten deltog i et møde med D om spørgsmålet den 22. december 2015, hvor der blev foretaget en gennemgang af principperne i IFRS 3, herunder af sondringen mellem en virksomhedsoverdragelse og køb af enkeltaktiver, hvad der var et muligt

spørgsmål i forbindelse med den foreliggende handel, og af principperne for opgørelse af dagsværdien pr. overtagelsesdagen. Dette har selvsagt betydning ved vurderingen af, om de indklagede har udført et omhyggeligt arbejde, uanset det af klager anførte om, at det er revisors eget ansvar at udføre tilstrækkelige revisionshandlinger med henblik på at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis som grundlag for den afgivne erklæring, uanset om dele af revisionen har været konfereret med en specialist.

De indklagede har drøftet værdiansættelsen med medlemmerne af Ds ledelse, såvel bestyrelse som direktion, der, som det fremgår af de indklagedes dokumentation, alle var af den opfattelse, at de i handelen involverede parter var erfarne og kyndige, og at den pris, der blev aftalt, var udtryk for markedsværdien. I disse drøftelser indgik tillige overvejelser i relation til tidligere forhandlinger mellem K/S E og en anden mulig køber om overdragelse af ejendommene. Til det af klager anførte - om, at de indklagede ikke har dokumenteret, hvilke handlinger der er foretaget med henblik på at kunne tilslutte sig ledelsens vurdering pr. 1. juni 2015 - har de indklagede bemærket, at de indklagede har identificeret værdiansættelsen som et væsentligt spørgsmål i forbindelse med revisionen og har sørget for ud over at gennemgå overdragelsesaftalen og de med handelen i øvrigt forbundne dokumenter at drøfte spørgsmålet med selskabets ledelse, endda alle medlemmer af bestyrelse og direktion. Der er ikke i forbindelse hermed kommet noget frem, som har indikeret, at der kunne være grundlag for at antage, at den aftalte pris ikke var udtryk for markedsværdien, og det savner grundlag at hævde, at de indklagede har fokuseret for ensidigt på ledelsens udsagn, og at de indklagede ikke har forholdt sig skeptisk til værdireguleringen 31. december 2015. Der er ikke grundlag for at kræve, at de indklagede skulle have foretaget andre undersøgelser end dem, de har udført. De indklagede har hertil føjet, at klager ikke har forholdt sig til, at sælgerne efter det oplyste i 2014 var tæt på at indgå aftale med en anden køber end D baseret på samme værdiansættelse som i handelen mellem sælgerne og D, men at det ikke blev til noget, fordi den anden mulige køber ikke kunne acceptere de af sælgerne forlangte vilkår for så vidt angår betaling af [nationalitet] ”sales tax”.

De indklagede har videre henvist til konklusionen i topmemoet, hvoraf følgende blandt andet fremgår: *”Vi har påset at alle aktiver og passiver er værdiansat 1. juni 2015 til dagsværdi og handelsværdi. Dette medfører at ejendommene indgår til værdien 31.12.2014 hvormed der efterfølgende kommer en væsentlig værdiregulering. Vi har nøje drøftet værdiansættelsen af ejendommene 1. juni og fundet at handlen mellem uafhængige parter vejer tungest, uanset at værdiansættelsen er besluttet på et grundlag tilbage i tid. Alle kan springe fra aftalen og alle var oplyst om markedets udvikling i [land]. Derfor er handlen anvendt som grundlag for dagsværdien. Vi har påset korrekt behandling og oplysning.”*

Det fremgår endvidere tydeligt af noterne til årsregnskabet, hvordan dagsværdien af ejendomsporteføljen er indregnet. Af note 30, ”Køb af virksomheder” fremgår blandt andet følgende:

”I forbindelse med erhvervelse af 59 % af K/S E er der betalt et købsvederlag, der sammen med værdien af den ikke kontrollerede interesse i selskabet udgør et beløb mindre end dagsværdien af de overtagne identificerbare aktive og forpligtelser. Denne negative forskelsværdi (badwill) kan primært begrundes med at overtagelsen sker på bases af værdierne pr. 31. december 2014, og det Xum at indtjeningen fra K/S E i perioden fra 1. januar til 15. april 2015, jf. købskontraktens bestemmelser vederlagsfrit tilfalder D A/S.

Dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelser er på transaktionstidspunktet revurderet, hvorfor den negative forskelsværdi mellem købsvederlaget inklusiv værdien af den ikke kontrollerede interesse og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelse[r] ikke er et udtryk for

at D A/S overtager nogle eventualforpligtelser eller andre forpligtelser. Der henvises til side 115, for fastsættelse af dagsværdien af koncernens ejendomme pr. 01.06.2015.”

Af note 19 ”Investerings ejendomme” fremgår: ”I forbindelse med overtagelsen af den bestemmende indflydelse i K/S E pr. 01.06.2015 har ledelsen revurderet dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at dagsværdien af investeringsejendommene på overtagelsestidspunktet var 961.385.000 DKK, svarende til den aftalte pris med uafhængige parter (sælgere). Hele dagsværdireguleringen af investeringsejendommene i K/S E på 185.842.000 DKK er således indregnet i koncernregnskabet.”

Der er på denne baggrund ikke grundlag for at hævde, at det omhandlede forhold kan antages at have eller kunne få betydning for regnskabsbrugers beslutninger. Der er derfor ikke tale om en grov forseelse. Som det fremgår, er der i årsregnskabet redegjort i detaljer for, hvordan værdireguleringen er indregnet, og en regnskabsbruger kan således uden vanskelighed konstatere dette alene på grundlag af en gennemgang af årsregnskabet. Den udførte revision er i fuld overensstemmelse med de gældende internationale revisionsstandarder, hvorved bemærkes, at der er en direkte kobling fra IFRS-reglerne til den udførte revision og de krav, der kan stilles til de indklagede i den forbindelse. De indklagede har identificeret de relevante risici, de har udført de relevante revisions handlinger, og de har i det alt væsentlige dokumenteret de udførte handlinger behørigt.

De indklagede har videre anført, at klagers opfattelse ikke er i overensstemmelse med indholdet af IFRS-reglerne, og at der ikke er holdepunkter for at hævde, at den købesum, der blev aftalt mellem D og sælgerne, ikke skal anses for markedsprisen på overtagelsestidspunktet, og dermed er der heller ikke grundlag for at hævde, at de indklagede skulle have taget forbehold, fordi D ikke henførte en andel af den senere konstaterede værdistigning til tiden før overtagelsestidspunktet. Den andel af værdistigningen, som det eventuelt kunne komme på tale at henføre til tiden før overtagelsestidspunktet, ligger væsentligt under det for revisionen fastsatte væsentlighedsniveau. Selv hvis det lægges til grund, at en andel af værdistigningen skulle være henført til tiden før overtagelsestidspunktet, gælder dermed, at synspunktet ikke kan føre til, at de indklagede burde have taget forbehold i forbindelse med deres påtegning af Ds årsregnskab for 2015, idet henvises til det fastsatte væsentlighedsniveau for revisionen på 51 mio. kr. Den eneste ikke-korrigerede fejl i forbindelse med revisionen af årsregnskabet for 2015 er, at omkostningsførte låneomkostninger på EUR 107.000 burde have været aktiveret og amortiseret, og de indklagede har som dokumentation herfor fremlagt uddrag fra revisionsfilen vedrørende revisionen af Ds årsregnskab for 2015.

De indklagede har på ovenstående baggrund afslutningsvis bestridt, at der er begået fejl i forbindelse med revisionen af Ds årsregnskab for 2015. Revisionen er udført grundigt og omhyggeligt, og de indklagede har planlagt revisionen under hensyntagen til de konkrete risici, som er afspejlet i den relevante regnskabsregulering, de har udført de revisions handlinger, som var relevante, og kravene til revisionsdokumentation er i alt væsentligt opfyldt. De påtalte forhold har været uden betydning for opgørelsen af koncernens egenkapital pr. 31. december 2015, og det fremgår tydeligt af regnskabets noter, hvordan dagsværdien af ejendomsporteføljen er indregnet i regnskabet, og der er dermed ikke grundlag for at antage, at der er tale om et forhold af væsentlig betydning for en regnskabslæser.

Fremmøde

Klager, Erhvervsstyrelsen, har henvist til sine skriftlige indlæg til sagen. Det er klagers opfattelse, at de indklagede ved deres revision af det børsnoterede selskab D A/S ikke har udvist fornøden professionel skepsis vedrørende værdiansættelsen af de fra K/S E overtagne ejendomme. En

stigning i ejendomsværdien i den størrelsesorden over den ganske korte periode kræver, at der udvises professionel skepsis og tilstrækkelige revisionshandlinger i den forbindelse. Klager har vedrørende overskridelse af væsentlighedsniveauet gjort gældende, at uden nogen undersøgelse kan ikke konstateres, hvorvidt et væsentlighedsniveau er overskredet. Klager har videre oplyst, at klager ved indbringelsen af sagen for Revisornævnet har lagt vægt på, at D A/S er et børsnoteret selskab, hvor stigningen i ejendomsværdien i regnskabet fremstår som værende indtjening.

De indklagede har i fællesskab redegjort for deres revision af det børsnoterede selskab D A/S' årsregnskab for regnskabsåret 2015. De indklagede har indledningsvis peget på, at såvel selskabet D A/S som selskabet K/S E har tilknyttet direktion og bestyrelse, der er professionelle aktører inden for handel på det [nationalitet] ejendomsmarked. Handlen vedrørende 59 % af ejendomsselskabet K/S E blev indgået mellem uafhængige parter, og salgsprisen/købsprisen blev aftalt mellem disse uafhængige parter. Værdiansættelsen af tilgangen i selskabet D A/S skal derfor - og kan derfor - tage udgangspunkt i den mellem de professionelle parter - på armslængde - indgåede aftale. De indklagede var bekendt med, at der i efteråret 2014 havde været købs/salgstræbelser vedrørende ejendommene ejet af selskabet K/S E, men at der ikke opnåedes enighed om et salg på det tidspunkt og med den køber. De indklagede var videre allerede på det tidspunkt bekendt med, at selskabet K/S E ikke var tvunget ud i et frasalg.

Aftalen indgået i februar 2015 om købet af 59 % af K/S E indeholdt det element, at overdragelsesaftalen havde udgangspunkt i markedsværdien på ejendommene pr. 31.12.2013 med tillæg af investeringer foretaget i 2014, samt at overtagelsesdagen var 1. juni 2015. De indklagede var i den forbindelse særdeles opmærksomme på elementet af "lucky buy" / "badwill".

Den kvalitetskontrol, der blev gennemført i 2016, og hvor de indklagedes revision af årsregnskabet for 2015 for D A/S blev udtaget til gennemgang, konkluderede efter en gennemgang, at 3 mindre forbedringer var påkrævet. Kvalitetskontrollanten havde alene noget at udsætte på de indklagedes dokumentation, ikke revisionshandlingerne som sådan.

Erhvervsstyrelsen rejste efter afslutning af kvalitetskontrollen en regnskabskontrolsag mod selskabet D A/S, hvori Erhvervsstyrelsen med henvisning til IFRS 13 konkluderede, at fordi D A/S' vurdering af dagsværdien af ejendommene pr. 31. december 2015 var væsentlig lavere end vurdering modtaget fra valuar, burde D A/S have foretaget en revurdering af dagsværdiberegningen pr. 1. juni 2015 med henblik på at konstatere, om justeringen af D A/S' egen model også ville påvirke den beregnede dagsværdi pr. 1. juni 2015. Denne afgørelse, som ledelsen i D A/S efter omstændighederne accepterede, kan ikke tages til indtægt for, at de indklagedes revisionshandlinger ikke har været egnede og tilstrækkelige. De indklagede, der i forbindelse med afgørelsen fra Erhvervsstyrelsen har været i tæt kontakt med ledelsen i D A/S vedrørende afgørelsen, oplyste herom, at afgørelsen alene blev accepteret af ledelsen, fordi afgørelsen udelukkende medførte omfordelinger, og de beløbsmæssige ændringer var mindre end det fastsatte væsentlighedsniveau. De indklagede har videre redegjort for de faglige kvalifikationer, de indklagede og revisionsteamet er i besiddelse af i forhold til revision af et børsnoteret selskab som D A/S, ligesom de indklagede har redegjort for deres inddragelse af revisionsvirksomhedens faglige afdeling. Redegørelsen svarer til de skriftlige besvarelser i "Issue Tracker" til kvalitetskontrollanten samt i de skriftlige indlæg i sagen til Erhvervsstyrelsen og Revisornævnet, som er citeret i ovenfor i denne afgørelse. De indklagede har i den forbindelse oplyst, at de i deres strategi havde fokus på regnskabslæserne samt, at det af de indklagede fastsatte væsentlighedsniveau på 51 mio. kr. omfattede regnskabet som helhed og ejendomme samt for de af ejendommene afledte regnskabsposter fx udskudt skat, badwill og købesumsallokering. De indklagede var enige med ledelsen i D A/S i, at den aftalte købesum mellem de uafhængige parter var udtryk for den reelle dagsværdi - også efter de indklagede via deres revisionshandlinger havde udfordret værdiansættelsen. De indklagede var naturligt særlig

opmærksom på ved deres revision, hvilket fremgår af de skriftlige besvarelser, om den primære drift "var pustet op". De indklagede henledte opmærksomheden på årsrapportens afsnit side 90, side 110, note 10, side 115, note 19 og side 124, note 30, og pegede i den forbindelse på, at årsrapporten i denne henseende var transparent.

De indklagede konkluderede blandt andet, at de "føler", at de ved deres revision har udvist "modenhed og god stil".

De indklagede har videre anført, at Erhvervsstyrelsen - på baggrund af en undersøgelse i medfør af revisorlovens § 37 - har rejst en i forhold til kvalitetskontrollen helt ny klage indeholdende en markant ændring. Klagen må i øvrigt ses som afledt af regnskabssagen mod ledelsen i D A/S. Afgørelsen og konklusionen i regnskabssagen mod ledelsen af D A/S kan ikke anvendes som bevis i denne sag mod revisorerne. De indklagede har i denne forbindelse ligeledes henvist til de skriftlige indlæg i sagen og peget på, at en eventuel indregning af goodwill / badwill også skal ske i forhold til de perioder, der ifølge købsaftalen er relevante, hvorefter der ikke - i givet fald - ville være tale om en regulering ud over det af de indklagede fastsatte væsentlighedsniveau på de 51 mio. kr.

Revisornævnets begrundelse og afgørelse:

Det følger af §§ 12 og 13, stk. 1, i lov nr. 631 af 8. juni 2016 om ændring af revisorloven og forskellige andre love, der trådte i kraft den 17. juni 2016, at kvalitetskontroller, der er iværksat efter revisorlovens § 29 som affattet ved lov nr. 468 af 17. juni 2008, og hvor der er gennemført kvalitetskontrolbesøg før lovens ikrafttræden, behandles efter de hidtil gældende regler. Denne sag behandles derfor efter de før den 17. juni 2016 gældende regler.

De indklagedes arbejds papirer

De sagsøgte har fremlagt Xs vurdering af 2. februar 2016 og den tidligere vurdering af 5. august 2014 vedrørende de 77 ejendomme ejet af K/S E, og de sagsøgte har oplyst, at de to vurderinger indgik i de indklagedes revisionsfil for revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2015 for datterselskabet K/S E, og at vurderingsbeløbene var kendt af alle i på teamet. De indklagede har videre oplyst, at det er ukorrekt som anført af klager, at vurderingerne ikke har været en del af de indklagedes arbejds papirer, herunder var til stede i forbindelse med den udførte kvalitetskontrol. Klager har herom anført, at disse vurderinger og beregninger ikke har været en del af revisors arbejds papir, hvilket er bekræftet ved mødet den 24. januar 2018, hvor det ligeledes blev bekræftet, at oplysningerne indgik som et supplement i svarindlægget, ligesom klager ikke var i besiddelse af de to rapporter. Klager har endvidere oplyst, at kvalitetskontrollanten - over for Erhvervsstyrelsen - har oplyst, at han ikke har været forelagt vurderingerne ved den foretagne gennemgang af de indklagedes arbejds papirer, samt at vurderingerne ikke er omtalt i de indklagedes arbejds papirer. Det fremgår af de fremlagte dokumenter i sagen, herunder kvalitetskontrollantens og de indklagedes bemærkninger i "Issue Tracker", der er fremlagt i sagen, at de indklagede i deres bemærkninger anfører følgende: "*Vi har ved interview af ledelsen og udfordring af deres skøn fået forklaret, at det er ledelsens vurdering, at dagsværdien pr. 01.06.2015 er på samme niveau som dagsværdien af investeringsejendommene pr. 31.12.2013 med tillæg af investeringer foretaget i 2014. Både sælgere og D som køber har alle været enige herom. Disse forklaringer/oplysninger underbygges endvidere af en valuarrapport fra september 2014, som viser en samlet værdi af de overtagne ejendomme på V. Denne valuarrapport er gennemgået som led i revisionsteamets revision af KS E, og rapporten er arkiveret i arbejds papirerne for dette selskab. Beløbet er dermed kendt af alle på teamet. Der burde dog have været en reference til denne i D filen.*" Revisornævnet lægger til grund, at den af de indklagede omtalte valuarrapport - henset til beløbs størrelsen, men på trods af henvisningen til september måned 2014 og ikke august måned 2014 - er Xs vurdering af 5. august 2014.

Det fremgår ikke af hverken kvalitetskontrollantens eller de indklagedes bemærkninger i "Issue Tracker" nogen omtale af eller henvisning til Xs vurdering af 2. februar 2016. På fremmødet i Revisornævnet har de indklagede henvist til de skriftlige redegørelser vedrørende deres revisionshandlinger.

Revisornævnet har ved sin bevisbedømmelse af, hvad der reelt har været en del af de indklagedes arbejds papirer lagt til grund, at Xs vurdering af 2. februar 2016 og den tidligere vurdering af 5. august 2014 vedrørende de 77 ejendomme ejet af K/S E begge er indgået som en del af de indklagedes arbejds papirer, idet det i en sag, der behandles af Revisornævnet - der er et disciplinærnævn, der kan pålægge bødestraffe - tages udgangspunkt i den strafferetlige teori og praksis, herunder at det i en sag som denne er klager, der skal bevise sin påstand, samt herunder, at enhver rimelig tvivl skal komme den indklagede til gode.

Sagens realitet i øvrigt

Revisornævnet lægger til grund, at D A/S, der er et børsnoteret selskab, med overtagelse den 1. juni 2015 havde købt 59 % af anparterne i K/S E, at købet angik en virksomhedsoverdragelse, at dagsværdien for så vidt angår 59 % af K/S Es 77 ejendomme den 1. juni 2015 i årsregnskabet for regnskabsåret 2015 udgjorde 961.385 t. kr., samt at værdiansættelsen i henhold til overdragelsesaftalen var sket med udgangspunkt i den anvendte markedsværdi på selskabets ejendomme pr. 31. december 2013 med tillæg af investeringer foretaget i 2014. Revisornævnet lægger videre til grund, at der ved indregning af overtagelsen var opstået en negativ forskelsværdi (badwill) mellem købervederlaget og dagsværdien af overtagne aktiver og forpligtelser på transaktionstidspunktet, der var indregnet i koncernregnskabet med 6,9 mio. kr. under regnskabsposten andre driftsindtægter.

Revisornævnet lægger videre til grund, at i koncernregnskabet for D A/S for regnskabsåret 2015, som er aflagt 7 måneder efter overtagelsen af 59 % K/S E, er ejendommene blevet vurderet af en ekstern valuar, og koncernens ejendomme er blevet opskrevet til den vurderede dagsværdi pr. 31. december 2015 med 200 mio. kr., hvoraf de 186 mio. kr. kan henføres til de ejendomme, som indgår i den overtagne del af K/S E.

Idet der er tale om en virksomhedsovertagelse, følger det af IFRS 3, at den overtagende virksomhed skal måle de overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser til dagsværdien på overtagelsestidspunktet, og at den overtagende virksomhed i løbet af målingsperioden skal regulere de foreløbige beløb, der er indregnet på overtagelsestidspunktet for at afspejle eventuelle nye oplysninger, der er indhentet om de forhold og omstændigheder, der eksisterede på overtagelsestidspunktet, som, hvis de havde været kendt, ville have påvirket målingen af de beløb, der blev indregnet pr. denne dato.

Revisornævnet finder, at reguleringen med de 186 mio. kr. overstiger det af de indklagede fastsatte væsentlighedsniveau, og revisornævnet finder endvidere, at det er størrelsen af denne - samlede - regulering, der skal sammenholdes med det af de indklagede fastsatte væsentlighedsniveau.

Revisornævnet lægger til grund, at de indklagede har udført de revisionshandlinger, der i sagen er refereret i "Issue Tracker" og oplyst af de indklagede i forbindelse med sagens behandling og fremmøde i Revisornævnet, samt at de indklagede også havde de to X vurderinger, jf. ovenfor, der indgik i de indklagedes revisionshandlinger.

Det fremgår heraf blandt andet, at de indklagede tilrettelagde deres planlægning med fokus på risiko for forkert dagsværdiopgørelse af overtagne nettoaktier, herunder risiko for overvurdering af de overtagne ejendomme på overtagelsesdagen den 1. juni 2015, risiko for fejlagtig præsentation af

virksomhedsoverdragelsen i noten herfor, og risikoen for overvurdering af badwill, herunder afdækning af, at opstået badwill kan forklares, og at badwill ikke forekommer for at forbedre resultatet for dagsværdiregulering og skat i koncernregnskabet for D A/S. For så vidt angår de indklagedes revision af ledelsens vurderinger og skøn har de indklagede oplyst følgende - citat fra Issue Tracker, refereret ovenfor under sagsfremstilling:

"Ad 2) Vores revision af ledelsens vurderinger og skøn

Revisionsteamet har løbende over året været i dialog med ledelsen om principperne for udarbejdelse af købesumsallokeringen. Vores faglige afdeling og IFRS specialist er endvidere inddraget heri og har ligeledes deltaget på møde med kunden den 22. december 2015. På mødet den 22. december 2015 er der foretaget en gennemgang af principperne i IFRS 3, herunder af sondringen mellem en virksomhedsovertagelse og køb af enkeltaktiver, samt en overordnet drøftelse af principperne for opgørelsen af dagsværdien pr. overtagelsesdagen.

Revisionsteamet har ligeledes drøftet værdiansættelsen af de overtagne ejendomme med selskabets øverste ledelse og direktionen. Ejendommene indgår i den aftalte overtagessum med en værdi baseret på ejendommens bogførte værdi pr. 31.12.2013 tillagt investeringer i 2014, eller i alt 128.893 t.EUR. Det har i løbet af året og ved regnskabsafslutningen været drøftet, hvorvidt ejendommens dagsværdi i forbindelse med overtagelsen skulle testes af uafhængig valuar eller hvorvidt selve handlen mellem flere uafhængige parter ville afspejle det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi. Det er ledelsens vurdering, at alle handlens parter er godt oplyst om ejendommene via et langvarigt ejerskab, samt kendskab til det [nationalitet] ejendomsmarked. Endvidere har der været langvarige forhandlinger mellem parterne, ligesom der i 2014 var tæt på at blive indgået en handel med en anden køber, baseret på samme værdiansættelse af ejendommene. Denne handel blev imidlertid ikke til noget som følge af uenighed mellem parterne om betaling af [nationalitet] sales tax. Vi har derfor tilsluttet os ledelsens vurdering af, at den mellem parterne aftalte værdi af ejendommene, jf. ovenfor, er det bedste udtryk for dagsværdien.

Vi henviser til punkt 4 for beskrivelse af konkrete revisionsbehandlinger vedrørende dagsværdien af ejendommene på overtagelsesdagen."

For så vidt angår de indklagedes revision af dagsværdi på overtagelsesdagen har de indklagede oplyst følgende - citat fra Issue Tracker, refereret ovenfor under sagsfremstilling:

"Ad 4) Vores revision af dagsværdi på overtagelsesdagen

Vores revisionsstrategi vedrørende købesumsallokeringen har haft særligt fokus på at sikre, at den opståede badwill kan årsagsforklares. Vi henviser her til punkt 1 med vores indledende overvejelser omkring revisionsstrategien.

Vi har som følge heraf haft fokus på at efterprøve årsagen til opståelsen af badwill, herunder at denne ikke er overvurderet. Dette er efter vores vurdering passende revideret og dokumenteret i WP 25150-14 og i WP 30300-T 01 "Top-memo".

Vi har ved vores revision revideret købesumsfordelingen og afstemt til aftalegrundlag for salget, hvor det fremgår at badwill opstår som følge af overtagne driftsresultater for en periode før overtagelsesdagen. Vi har således revideret og opnået overbevisning om den opståede badwill, samt opnået forståelse- og forklaring for, hvorfor denne badwill opstår. Se dokumentation WP 28100-15 (Overdragelsesaftale og forklaring badwill).

Vi har ved revisionen udfordret ledelsens vurdering af dagsværdien og særligt hvorvidt handlen mellem uafhængige parter kan anses for at være bedste udtryk for dagsværdien. Ledelsen har forklaret, at alle parter ville kunne have undladt at tiltræde aftalen og

dermed bremset deres salg af ejendomsporteføljen, hvis de havde vurderet, at handelen ikke var på markedsmæssige vilkår.

Vi har ved interview af ledelsen og udfordring af deres skøn fået forklaret, at det er ledelsens vurdering, at dagsværdien pr. 01.06.2015 er på samme niveau som dagsværdien af investeringsejendommene pr. 31.12.2013 med tillæg af investeringer foretaget i 2014. Både sælgere og D som køber har alle været enige herom.

Disse forklaringer/oplysninger underbygges endvidere af en valuarrapport fra september 2014, som viser en samlet værdi af de overtagne ejendomme på V. Denne valuarrapport er gennemgået som led i revisionsteamets revision af KS E, og rapporten er arkiveret i arbejdspapirerne for dette selskab. Beløbet er dermed kendt af alle på teamet. Der burde dog have været en reference til denne i D filen.

Vi har i øvrigt ved vores gennemgang af købesumsallokeringen i punkt 3 forholdt os til dagsværdien af væsentlige øvrige aktiver og passiver jf. WP 25150-14 og WP 30300-T01.

Vi har i WP 29300 (Bestyrelsesreferat dateret 1.3.2016) påset, at bestyrelsen tager stilling til dagsværdireguleringen for 2015, samt beslutter at regulere dagsværdien hertil. Vi har baseret på dette bestyrelsesreferat drøftet værdistigningen i regnskabsåret 2015 samt indflydelsen på PPA vurderingen på overtagelsesdagen 1. juni 2015 med direktør Q og CFO R, samt internt diskuteret dette mellem B og A. A har endvidere deltaget i bestyrelsesmøde umiddelbart før regnskabsaflæggelsen og drøftet med bestyrelsen. Ledelsens og vores konklusion herpå er, at handlen mellem uafhængige parter den 1. juni 2015 stadig er bedste udtryk for dagsværdien på dette tidspunkt. Aftalen underskrives af parterne primo februar 2015, og ingen af parterne havde på dette tidspunkt nogen formodning om, at der skulle være indtruffet en væsentlig værdistigning i forhold til den aftalte værdi. I så fald havde parterne næppe underskrevet handelen på de aftalte vilkår. Den reelle risiko består således i, at der skulle have været indtruffet en væsentlig værdistigning i 4 måneders perioden mellem primo februar og 01.06.2015.

Vi har i topmemo dokumenteret dette, herunder forklaret årsagerne til værdistigningen. Opsummeret som følgende i WP 30300-T01:

”Vi har påset at alle aktiver og passiver er værdiansat 1. juni 2015 til dagsværdi og handelsværdi. Dette medfører at ejendommene indgår til værdien 31.12.2014 hvormed der efterfølgende kommer en væsentlig værdiregulering. Vi har nøje drøftet værdiansættelsen af ejendommene 1. juni og fundet at handlen mellem uafhængige parter vejer tungest, uanset at værdiansættelsen er besluttet på et grundlag tilbage i tid. Alle kan springe fra aftalen og alle var oplyst om markedets udvikling i [land]. Derfor er handlen anvendt som grundlag for dagsværdien. Vi har påset korrekt behandling og oplysning.”

Det er i hvert enkelt tilfælde et skøn, hvorvidt en dokumentation for planlægning og for udførte revisionshandlinger, herunder dokumentation for revisors i den forbindelse foretagne skøn, er tilstrækkelig, herunder om der i en revisors beskrivelse er medtaget tilstrækkelige, nødvendige og relevante konkrete revisionshandlinger. Det er endvidere også i hvert enkelt tilfælde forbundet med et skøn, hvilke revisionshandlinger der skal udføres. Som anført af klager, vil der kunne påpeges - også i denne sag - konkrete revisionshandlinger, der kunne være foretaget og beskrevet - eller bedre beskrevet. På den anden side, vil det ikke være muligt for en revisor udtømmende i forbindelse med sin revision at udføre revisionshandlinger vedrørende alle de muligheder, der kunne være relevante, idet en revisor også på dette punkt skal foretage en skønsmæssig vurdering og udvælgelse i forhold

til væsentlighed og sagens karakter. Dette er blandt andet baggrunden for, at en revision kan foretages ud fra fx stikprøver.

Efter en samlet vurdering, og når henses til det refererede fra de indklagedes arbejds papirer og de indklagedes herom afgivne forklaring ved fremmøde i Revisornævnet vedrørende konklusion af værdiansættelserne dagsværdi på ejendommene, finder Revisornævnet ikke, at klager med tilstrækkelige sikkerhed har bevist, at de indklagede har handlet i strid med god revisorskik for så vidt angår skøn over købesumallokering og revurdering heraf ved selskabet D A/S' erhvervelse af virksomhed samt ved præsentation heraf i koncernregnskabet for 2015.

På denne baggrund frifindes de indklagede.

Thi bestemmes:

Indklagede, statsautoriseret revisor A, frifindes.

Indklagede, statsautoriseret revisor B, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. revisorlovens § 44, stk. 8, jf. § 47c.

Revisornævnets kendelse kan indbringes for domstolene. I medfør af revisorlovens § 52a skal indbringelsen ske senest 4 uger efter, at kendelsen er meddelt den pågældende. Retten kan dog undtagelsesvis tillade, at kendelsen indbringes efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 6 måneder efter, at kendelsen er meddelt den pågældende.

Marianne Madsen