



Pedersen & Skogholt AS  
Postboks 464  
1401 SKI

VÅR REFERANSE  
19/840

DERES REFERANSE

DATO  
07.06.2019

## Merknader etter stedlig revisortilsyn

Det vises til stedlig tilsyn 12. - 14. februar 2019, Finanstilsynets foreløpige merknader i brev datert 10. april 2019 og revisjonsselskapets tilsvarende i brev datert 16. mai 2019.

### 1. Innledning

Pedersen & Skogholt AS har vært valgt revisor for et advokatforetak som har tilfredsstilt kravene til å drive eiendomsmegling. Advokatforetaket drev også investeringstjenestevirksomhet. I slutten av 2017 avholdt Finanstilsynet stedlig tilsyn med foretakets virksomhet på Finanstilsynets tilsynsområder. Finanstilsynet konkluderte i brev datert 24. mai 2018 med vedtak om pålegg om stans av ulovlig virksomhet og forbud mot å drive eiendomsmeglingsvirksomhet mv. Det ble vist til at tilsynet avdekket en rekke brudd på lover og forskrifter, som blant annet omfatter:

- ulovlig investeringsvirksomhet
- mangelfulle tiltak mot hvitvasking, som dokumentasjon av risikovurdering og arbeidsrutiner for å forebygge og avdekke at virksomheten ikke misbrukes til hvitvasking, manglende undersøkelser av konkrete mistenkelige transaksjoner for å få bekreftet eller avkreftet denne mistanken og manglende rapportering av mistenkelige transaksjoner til ØKOKRIM
- mangler ved klientkontoavtale og rett til å disponere over klientkonto
- mangler ved bokføring og avstemming av klientmidler
- gjennomføring av oppgjør i strid med lov og avtale mellom partene
- unnlatt å beregne og utbetale renter på klientmidler
- mangelfulle oppgjørsoppstillinger og mangelfull og manglende journalføring

Utover gjennomgang av revisjonen av et annet og mindre advokatforetak har tilsynet vært avgrenset til gjennomgang av revisjonen av omtalte advokatvirksomhet. Under tilsynet er hovedvekt lagt på å vurdere revisjonshandlinger som utføres ved revisjon av foretak som er konsesjonspliktige og som også er underlagt særlovgivning. Finanstilsynet har for øvrig ikke vesentlige merknader til det andre revisjonsoppdraget som er vurdert, og som derfor ikke er omtalt i det videre.

Det er revisjonen for regnskapsårene 2014-2017 som er vurdert. Ved henvisninger til lov, forskrifter og standarder er det bestemmelsene som de da lød det vises til, om ikke annet er nevnt.

## 2. Kontroll av revisjonsoppdrag

Revisor har revidert advokatvirksomheten siden 2014 og kjente også advokaten fra tidligere. Det er ikke dokumentert noen nærmere risikovurdering av virksomheten som faktisk er drevet.

Oppdragsdokumentasjonen viser at revisors angrepsvinkel primært var substanskontroller. Revisor har dokumentert en forståelse av den interne kontrollen og av kontrollaktiviteter. Revisor har imidlertid ikke beskrevet og dokumentert nærmere vurderinger av foretakets rutiner for behandling av klientmidler, ut over å påse at klientmidler er satt på særskilte bankkontoer for klientmidler.

Revisor har tatt stikkprøver av at utbetalinger fra klientkontoene er basert på gyldige grunnlag. Det er spesielt kontrollert at advokatforetaket ikke har overført midler fra klientkontoene til seg selv, uten at dette har grunnlag i honorarer eller utlegg på vegne av kunder. Revisor har kontrollert at det er dekning for bokført klientansvar på bankkontoene for klientmidler. I sammenheng med dette har revisor gjennomgått feilføringer som har skapt over- og underdekning av klientansvar mellom ulike kunder. Revisor har ikke dokumentert oppfølging av at feilføringene løpende ble fulgt opp og rettet av advokatforetaket og dets regnskapsfører. Ved revisjonene for 2014 - 2016 har revisor ikke skrevet nummererte brev. Ved revisjonen for regnskapsåret 2017 ble forholdet tatt opp i nummerert brev til advokatforetakets ledelse.

Revisor avga til årsregnskapene for 2014-2016 revisjonsberetninger uten presiseringer eller forhold (normalberetning). Revisor har i revisjonsberetningen til årsregnskapet for regnskapsåret 2017 tatt inn et forbehold i avsnittet «*konklusjon om registrering og dokumentasjon*», om at: «*Selskapet har ikke tilfredsstillende rutiner for behandling av klientmidler i henhold til Advokatforskriften Kapittel 3 samt Eiendomsmeglingsforskriften § 3-12 (2).*»

## 3. Finanstilsynets vurdering

I revisjonsberetningen uttaler revisor seg primært om regnskapet. Revisor må imidlertid også påse at revisjonsklienten overholder relevante lover og regler som innvirker på regnskapet og regnskapsrapporteringen. I tilfeller der den revisjonspliktige er underlagt særlovgivning, medfører dette særlige krav til revisors kompetanse både om lovverket og om revisjonsklientens virksomhetsutøvelse. Overholdelse av lovgivningen på spesielt to særrområder hadde i dette tilfellet en vesentlig innvirkning på revisjonen:

- Advokat- og eiendomsmeglervirksomhet er underlagt revisjonsplikt, jf. advokatforskriften (forskrift 20. desember 1996 nr. 1161 - "forskriften") § 3a-9 og revisorloven § 2-1 første ledd. Det følger av forskriften § 3a-1 blant annet at advokatvirksomheter har regnskaps- og bokføringsplikt etter regnskaps- og bokføringsloven. Forskriften §§ 3a-3 og 3a-4 stiller krav til hvordan klientansvaret og klientmidlene skal presenteres i årsregnskapet og noteopplysninger. Forskrift om eiendomsmegling kapittel 3 stiller krav til journaler, journalføring og arkivering og til behandling og bokføring av klientmidler og klientansvar i eiendomsmegling. Det fremgår av § 3-14 at bestemmelsene gjelder tilsvarende for advokater som driver eiendomsmegling. Det fremgår både av advokatforskriften § 3-6 og forskrift om eiendomsmegling § 3-12, begges siste ledd, at: «*Avstemmingene dokumenteres og arkiveres som regnskapsmateriale*».
- Både advokatvirksomhet og virksomheter som driver eiendomsmegling er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). De er rapporteringspliktige og skal blant annet identifisere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering i virksomheten.

Loven stiller blant annet krav til etablering av rutiner for gjennomføring av kundetiltak, identifisering av reelle rettighetshavere og løpende oppfølging av kundeforhold.

I tillegg til de særskilte lovkravene som revisor uansett må påse etterlevelsen av, var det forhold ved denne virksomheten som etter Finanstilsynets oppfatning tilsa forhøyet risiko og økt aktsomhet fra revisors side. Konkret gjelder det at omfanget av transaksjoner på klientkontoer var meget betydelig i aktuelle perioder, både i antall og beløp. En stor andel av transaksjonene over klientkontoene var dessuten knyttet til advokatforetakets investeringstjenestevirksomhet. En rekke transaksjoner avvek derfor i type og innhold fra mer ordinære eiendoms- og advokattransaksjoner.

Både for å påse etterlevelsen av relevant lovverk og for å innhente tilstrekkelige og hensiktsmessige revisjonsbevis ut fra den risikoen som foreligger, er det etter Finanstilsynets oppfatning nødvendig å utføre flere og andre detaljtester enn det revisor utførte. Revisors kontroller har i hovedsak vært rettet mot å kontrollere at det ikke er foretatt urettmessige overføringer til advokatvirksomheten. En slik angrepsvinkel er ikke tilstrekkelig. Revisjonshandlingene må dekke alle typer overføringer til og fra klientmiddelkontoen(e). I denne saken er det snakk om både et betydelig antall transaksjoner og betydelige beløp. En begrenset detaljkontroll som beskrevet over vil ikke gi nødvendige revisjonsbevis, blant annet for klientansvaret. Finanstilsynets vurdering er at det ikke ble innhentet tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for de aktuelle risikoene knyttet til slike transaksjoner og tilknyttede regnskapsposter.

Finanstilsynet mener det er en alvorlig mangel ved revisjonen at revisor ikke har kartlagt og vurdert om advokatforetaket har innrettet journalføring og arkivering i samsvar med kravene etter eiendomsmeglingsforskriften kapittel 3. Det samme gjelder manglene i oppfølgingen av foretakets mangelfulle avstemminger av saldo på klientkonto mot bokført saldo for klientmidler i regnskapet. Avstemmingene er å anse som en integrert del av virksomhetens regnskap. Først ved revisjonen for 2017, etter at Finanstilsynet hadde tatt forholdet opp med advokatforetaket etter stedlig tilsyn, fulgte revisor opp avvikene og advokatforetakets og regnskapsførers manglende løpende retting, gjennom forbehold i revisjonsberetningen og nummerert brev.

Revisor har ikke vurdert advokatforetakets retningslinjer og rutiner for behandling av klientmidlene og klientansvaret nærmere, jf. revisorloven §5-2 annet ledd, jf. ISA 250 punkt 13 og 14. Revisor hadde dermed ikke et tilfredsstillende grunnlag for å vurdere om foretakets behandling av klientmidler og klientansvar i tilstrekkelig grad tok hensyn til reglene i hvitvaskingsregelverket, herunder at avstemmingene ble korrekt utarbeidet. Etter Finanstilsynets syn medførte det at revisor heller ikke hadde tilstrekkelig grunnlag for å vurdere hvilken hvitvaskingsrisiko som måtte ligge i transaksjonene, og om foretaket tok nødvendig hensyn til disse risikoene, herunder foretok risikobasert kundekontroll og løpende oppfølging som tilfredsstilte kravene etter dagjeldende hvitvaskingslov §5 og § 14. Krav til risikobasert kundekontroll og løpende oppfølging, samt undersøkelsesplikten, er videreført i ny hvitvaskingslov §§ 24 og 25.

Ovenstående innebærer at revisors plikt til å forbygge misligheter og feil heller ikke kan anses fullt ut oppfylt. Det følger av revisorloven § 5-1 tredje ledd at: *"Revisor skal gjennom revisjonen bidra til å forebygge og avdekke misligheter og feil."* Når det gjelder utførelsen av revisjonshandlinger vises det videre til revisorloven § 5-2 annet ledd, jf. ISA 240 - Revisors oppgaver med og plikter til å vurdere misligheter ved revisjon av regnskaper, spesielt punkt 16 og 24.

#### 4. Finanstilsynets konklusjon

Både ut fra de hensyn som ligger bak revisjonsplikt for advokater og eiendomsmeglere generelt, og antall og beløpsmessige omfang av transaksjoner over klientmiddelkontoer spesielt, mener Finanstilsynet at manglene ved revisjonsutførelsen er alvorlige. Forholdene innebærer etter Finanstilsynets vurdering klare brudd på revisorloven § 5-2 annet ledd, jf. ISA 250 punkt 13, 14 og 15. Etter Finanstilsynets vurdering ga heller ikke utførte substanskontroller tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for revisors konklusjoner om foretakets behandling av klientmidler. Omfanget av transaksjoner tilsa etter Finanstilsynets vurdering at det ble utarbeidet og utført tester av kontroller knyttet til klientmidler, jf. revisorloven § 5-2 annet ledd, jf. ISA 330 punkt 8(b).

Manglene tilsier at revisor ikke har utført tilstrekkelige risikovurderingshandlinger for å vurdere risikoene for vesentlig feilinformasjon som skyldes misligheter, jf. revisorloven § 5-2 annet ledd, jf. § 5-1 tredje ledd og ISA 240.

Revisjonsselskapet og oppdragsansvarlig revisor har i tilsvaret til foreløpige merknader redegjort for hvordan selskapets revisjonsmetodikk tar hensyn til hvitvaskingslovgivningen og virkninger av særlovgiving revisjonskundene er underlagt. Finanstilsynet har ikke vesentlige merknader til disse.

Finanstilsynet legger til grunn at den mangelfulle revisjonen er et enkeltstående tilfelle som skyldes at revisors risikovurdering ikke har vært tilstrekkelig og har dekket alle aktuelle risikoer. Etter Finanstilsynets syn er det derfor ikke noe som tilsier at Finanstilsynet iverksetter særlig tiltak nå, men det forutsettes at revisjonsselskapet tar hensyn til merknadene i det videre arbeid.

For Finanstilsynet

Anders Grini  
tilsynsrådgiver

Jo-Kolbjørn Hamborg  
spesialrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*