

עדכוני תקינה חשבונאית

פברואר 2024
המחלקה המקצועית

תיקון 1 IAS - גילוי לגבי מדיניות חשבונאית

בינואר 2023 נכנס לתוקף התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 העוסק בגילוי בדבר מדיניות חשבונאית, לפיו על הדיווח הכספי לכלול גילוי **למדיניות חשבונאית מהותית** (material) חלף הגילוי אשר נדרש עד כה **למדיניות חשבונאית משמעותית** (significant).

התיקון מגדיר מדיניות חשבונאית כמהותית כאשר ניתן לצפות באופן סביר שגילוי למדיניות זו, בשילוב עם המידע הנוסף אשר כלול בדוחות הכספיים, ישפיע על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות אלה.

התיקון מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. **בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית לא מהותית.**

תיקון 1 IAS - גילוי לגבי מדיניות חשבונאית - קריטריונים לקביעת המהותיות

אין צורך לתת
מידע על המדיניות
החשבונאית



לא

האם העסקה האירוע או התנאי הינם מהותיים מבחינת גודל
מהות או שניהם? (שלב 1)



כן



לא

האם המדיניות החשבונאית הרלוונטית היא מהותית בפני
עצמה? (שלב 2)



כן

יש לכלול גילוי לגבי המדיניות החשבונאית המהותית (שלב 3)

שיקולים בבחינת מהותיות המדיניות החשבונאית בפני עצמה (שלב 2)

הישות בחרה מדיניות
חשבונאית מתוך חלופה אחת
או יותר המותרת ע"י תקני
IFRS

המדיניות החשבונאית פותחה
בהתאם ל- IAS 8 בהיעדר תקן
דיווח כספי בינלאומי החל
ספציפית

הישות ביצעה שינוי מדיניות
חשבונאית במהלך תקופת
הדיווח שתוצאתו שינוי מהותי
למידע בדוחות הכספיים

המדיניות מתייחסת
לטיפול חשבונאי מורכב

המדיניות החשבונאית כרוכה
בשיקולי דעת משמעותיים או
הנחות משמעותיות

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

ביאור מדיניות חשבונאית

- החל מהדוחות השנתיים של שנת 2023, תאגידים נדרשים ליישם את התיקון ל-1 IAS בנושא גילוי למדיניות החשבונאית. בהתאם לתיקון, תאגידים נדרשים לתת גילוי למידע מהותי אודות המדיניות החשבונאית חלף הצגת מידע אודות מדיניות חשבונאית משמעותית.
- התיקון מדגיש שמידע שמתמקד באופן יישום דרישות תקני דיווח כספי בינלאומיים ביחס ל**נסיבות הספציפיות** של התאגיד, הינו מידע שימושי יותר.
- **סגל הרשות סבור שמדובר בתיקון חשוב ומשמעותי אשר עשוי לשפר את המידע ואת איכות הדוחות הכספיים של תאגידים מדווחים.**
- **סגל הרשות מצפה מתאגידים להתאים את הגילוי אודות המדיניות החשבונאית שלהם באופן שיישם את התיקון ל-1 IAS ויכלול רק מידע מהותי אודות המדיניות החשבונאית תוך התייחסות לאופן יישום התקינה החשבונאית בדוחות החברה, לרבות הנסיבות והעובדות הספציפיות לחברה.**
- **בכוונת הסגל לבחון את יישום התיקון על ידי תאגידים מדווחים כחלק מפעילות הפיקוח השוטפת בשנת 2024.**

תיקון 1 IAS - התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות

בינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון המתמקד בסיווג התחייבויות כשוטפות או שאינן שוטפות (להלן - "תיקון 2020").

תיקון 2020 כלל הבהרות אודות ההיבטים המפורטים להלן:

- סיווג התחייבויות כשוטפות או שאינן שוטפות ייגזר אך ורק מהזכויות המוקנות לישות נכון לתום תקופת הדיווח. בהתאם, התחייבות תסווג כהתחייבות שאינה שוטפת אם לישות מוקנית, נכון לתום תקופת הדיווח, זכות ממשית לדחות את סילוק ההתחייבות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תום תקופת הדיווח.
- בנסיבות בהן הזכות לדחות סילוק כפופה לכך שהישות תציית לתנאים מוגדרים (כגון קיומן של אמות מידה פיננסיות) אזי הזכות קיימת בתום תקופת הדיווח רק אם הישות מציינת לתנאים כאמור בתום תקופת הדיווח **וזאת גם אם העמידה בתנאים נבחנת בפועל במועד מאוחר יותר (ראו להלן).**
- המסקנה בדבר סיווג התחייבות כשוטפת או שאינה שוטפת, לא תושפע מכוונות וציפיות ההנהלה אודות מימוש זכות המוקנית לחברה לדחיית מועד סילוק ההתחייבות למשך 12 חודשים לפחות, לאחר תום תקופת הדיווח.

תיקון 1 IAS - התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות

תיקון אוקטובר 2022 - התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות

■ באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף והמתמקד בסיווג של התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות כהתחייבויות שוטפות או כהתחייבויות שאינן שוטפות. בהתאם לתיקון הנוסף, הובהר כי סיווג התחייבות ייקבע רק על בסיס אמות המידה הפיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בתום תקופת הדיווח או לפני כן וכי הסיווג לא יושפע מקיומן של אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן לאחר תום תקופת הדיווח.

הערה: תיקון אוקטובר 2022 ביטל דרישה שהתקיימה בתיקון 2020 לבחינת העמידה באמות מידה פיננסיות במועד הדיווח אם מועד הבחינה חל לאחר מועד הדיווח.

■ התיקון הנוסף מבהיר כי בנסיבות בהן התחייבות לגביה נדרשת הישות לעמוד באמות מידה פיננסיות במהלך 12 החודשים שלאחר תום תקופת הדיווח סווגה כהתחייבות שאינה שוטפת, יינתן **גילוי** בביאורים אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך שההתחייבות עשויה לעמוד לפירעון במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח. גילוי זה יכלול תיאור של התנאים אותם הישות נדרשת לקיים, את מועדי הבחינה שלהם, ערך הספרים של ההתחייבויות הקשורות וכן תיאור של הנסיבות המצביעות על כך שהישות עשויה שלא לקיים תנאים אלה כמו גם את הפעולות בהן נקטה הישות על מנת להימנע מהפרה של התנאים.

■ **תחילה הוראות מעבר** - יישום לראשונה יתבצע בדרך של יישום למפרע לתחילת תקופת הדיווח השנתית שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

כזכור, ביום 7 בנובמבר 2023, פרסם סגל הרשות את המסמך "דגשים לתאגידים המדווחים בדבר גילוי על השלכות מלחמת חרבות ברזל" (להלן - "**מסמך הדגשים הראשון**"). מטרת מסמך הדגשים הראשון הייתה להנחות את התאגידים המדווחים בנוגע לגילוי הנדרש בקשר למלחמה ובפרט לגילוי הנדרש במסגרת הדוחות העיתיים לרבעון השלישי של שנת 2023 (כאירוע שאינו מחייב תיאום).

על רקע האירועים החריגים במאפייניהם אשר אירעו בשנת 2023 ובכלל זה, מלחמת 'חרבות ברזל', אשר הינם בעלי השלכות לא מבוטלות על שוק ההון ופעילותם העסקית של התאגידים המדווחים פרסם סגל הרשות ביום 24 בינואר 2024, **מסמך דגשים נוסף** לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023 והפעילות הצפויה של מחלקת תאגידים בשנת 2024 (להלן - "**מסמך הדגשים השני**").

סגל הרשות הבהיר כי העקרונות והדגשים אשר נכללו במסמך הדגשים הראשון יפים גם לדוח התקופתי לשנת 2023 ועל תאגידים מדווחים ליישם גם בעת עריכת הדוחות השנתיים, בהתאמות המתחייבות.

כפי שהובהר במסמך הדגשים הראשון, לעניין דוחות רבעון שלישי היוותה המלחמה אירוע לאחר תאריך המאזן שאינו מחייב תיאום. לפיכך ההתייחסות במסמך הדגשים הראשון להשלכות המלחמה לנדרש בדוחות רבעון שלישי הייתה בהיבטי גילוי בלבד. לעומת זאת, היות והמלחמה פרצה בעקבות אירועי ה-7 באוקטובר 2023, השפעתה בדוחות השנתיים של שנת 2023 עשויה לקבל ביטוי גם בהקשר של הנתונים הכמותיים שבדוחות, דהיינו, היבטי מדידה.

לצד זאת, מצא סגל הרשות לנכון לפרסם הבהרות ודגשים נוספים הנוגעים להשלכות המלחמה על הדוחות השנתיים כמפורט במסמך הדגשים השני.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידי המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

בשונה מההקלה שסגל הרשות העניק בהתייחס לדוחות הביניים לרבעון השלישי של שנת 2023, בשלב זה, סגל הרשות בחר שלא לפרסם ארכה לגבי מועד פרסום הדוח הכספי התקופתי לשנת 2023.

יחד עם זאת, סגל הרשות הבהיר כי לצד מכלול ההקלות שניתנו עד כה, ככל שלתאגיד יש בעיה פרטנית והוא נתקל בקשיים תפעוליים לעמוד בלוחות הזמנים הנדרשים לפרסום הדוח התקופתי לשנת 2023 עקב המלחמה, הוא רשאי לפנות לסגל הרשות בבקשת ארכה. סגל הרשות יבחן כל בקשת ארכה בהתאם לנסיבותיה הספציפיות של כל מקרה שיונח על שולחנו.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים הראשון - להלן מספר דוגמאות (לא ממצות) לאירועים שיש לבחון לצורך העמידה בחובת הדיווח:

- פגיעה מהותית בנכסים;
- השבתה או סגירה מהותית של אתרי פעילות/סניפים;
- צמצום מהותי בפעילות העסקית או במצבת העובדים;
- ירידה מהותית בהיקף המכירות/הפעילות/צבר ההזמנות/הביקושים;
- פגיעה או קשיים מהותיים בשרשרת האספקה/מערך ההפצה והשיווק/נגישות לחומרי גלם ומלאים/לקוחות/ספקים;
- פגיעה מהותית ברציפות התפעולית והתפקודית;
- קשיים תזרימיים, מצוקה נזילות ואירועי אשראי בר דיווח (ראו עמדת סגל משפטית 104-15 אירוע אשראי בר דיווח);
- אירועי סייבר מהותיים (ראו עמדת סגל משפטית 105-33 גילוי בנושא סייבר);
- הפסדי אשראי מהותיים בגין לקוחות.

מסמך הדגשים הראשון - ניתוח ענפי של השפעת אירועי המלחמה על עסקי התאגיד

להלן מספר דוגמאות לגילוי שעל התאגיד לבחון את הכללתו בענפים מסוימים והכללת מידע עדכני עד סמוך למועד פרסום הדוח, ככל שיש השפעה מהותית על התאגיד:

- **ענף הנדל"ן היזמי** - קצב בניית פרויקטים ומועדי השלמתם (שיעור השלמה ועיכובים במסירה), עדכון על אתרי פרויקטים סגורים או המצויים בקשיים תפעוליים עקב העדר נגישות לכוח אדם, קצב שיווק ומכירת דירות בפרויקטים, חוזים שנחתמו ומחירי מכירה למ"ר נגזרים מהם, שינויים באומדני ההכנסות, העלויות, הרווחיות הגולמית ובעודפים הצפויים, השפעה על מועד משיכת עודפים מפרויקטים, סטיות בחישוב רווחיות גולמית בדיווחי התאגיד אל מול נתונים שנמסרו לגוף המממן. לגבי מלאי קרקעות - גילוי על ירידות ערך והנחות מפתח בבסיס בדיקות ירידות ערך שנערכו. התייחסות להשפעות ושינויים בליווי הבנקאי והמימון החוץ בנקאי (תנאי הלוואות, שעבודים, עמידה באמות מידה ותניות פיננסיות אחרות).
- **ענף קבלנות ביצוע ותשתיות** - סטטוס קצב בניית פרויקטים ומועדי השלמתם (שיעור השלמה), עדכון על אתרי פרויקטים סגורים או כאלו שמצויים בקשיים תפעוליים עקב העדר נגישות לכוח אדם, שינויים באומדני הכנסות, עלויות ורווחיות גולמית של פרויקטים.
- **ענף הנדל"ן המניב** - שיעור שטחי מסחר/משרדים/לוגיסטיקה/אחרים הסגורים ביחס לסך השטחים, התקופה בה הם סגורים והערכות לגבי משך הסגירה, ניתוח מדדי ביצוע מקובלים והשפעה על תוצאות הפעילות (כגון - הכנסות ו-NOI), שיעור גביית דמי השכירות, הקלות והנחות בדמי שכירות שהתבקשו על ידי שוכרים ואלו שניתנו על ידי התאגיד (לרבות באמצעות תמריצים אחרים), ניתוח עלויות משתנות ביחס לעלויות קבועות לרבות ניתוח עלויות קבועות בגין נכסים שהפעילות העסקית בהם הושבתה ועוד.

מסמך הדגשים הראשון - ניתוח ענפי של השפעת אירועי המלחמה על עסקי התאגיד

- **ענף המלונאות** - סטטוס פעילות המלונות (אילו פתוחים ואילו מושבתים), **שיעורי תפוסה** (בנפרד ביחס לשיעורי תפוסה עקב אירוח תושבי הדרום והצפון), תמריצים להם זכאי התאגיד מהמדינה בגין אירוח תושבי הדרום והצפון, **מצבת כוח אדם (לרבות שיעור עובדים שהוצאו לחל"ת)**, השפעה על הכנסות, רווחיות ומבנה העלויות (קבועות ומשתנות).

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - אומדנים ומדידת שווי הוגן

מדידת פריטים רבים בדוחות הכספיים מסתמכת על תחזיות כגון **היוון תזרימי מזומנים עתידיים** (לדוגמא אמידת שווי הוגן או בחינת ירידת ערך) או הנחות אחרות לגבי ביצועים עסקיים של התאגיד בעתיד (כגון הכרה בהכנסה על פני זמן או ירידת ערך מלאי).

טכניקת היוון תזרימי מזומנים מקבלת ביטוי במדידת אומדנים של פריטים בדוחות הכספיים כדוגמת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, מדידת ירידת ערך של יחידות מניבות מזומנים, מדידת הפסדי אשראי ועוד.

במסגרת זו הסגל שב והדגיש כי על הנהלות התאגידים לבסס את האומדנים שבבסיס תחזיותיהן על נתונים וכלים אובייקטיביים ככל האפשר ולהימנע משימוש בהערכות סובייקטיביות לא מבוססות.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידיים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - אומדנים ומדידת שווי הוגן (המשך)

דוגמאות לליקויים שנמצאו על ידי הסגל:

- שימוש באופן חוזר ונשנה בתחזיות תזרימי מזומנים אשר לא הוכיחו את עצמן ופער משמעותי מאוד בין התחזית לבין הביצוע - במקרים אלו הדגיש הסגל בפני התאגידיים כי עליהם להתאים את הערכותיהם באופן שישקף את ניסיון העבר אשר הצביע על יכולת חיזוי מוגבלת של ההנהלה ומעמידה בספק את היכולת להסתמך על תחזיות אלה לשם קביעת ערכם של פריטים בדוחות.
- מימוש נכסי נדל"ן להשקעה במחיר נמוך משמעותית מהשווי ההוגן שבו נמדדו בדוחות בתקופות קודמות - במסגרת הפיקוח השוטף פנה הסגל לתאגידיים אשר מימשו נכסי נדל"ן להשקעה במחיר נמוך משמעותית מהשווי ההוגן שבו נמדדו בדוחות בתקופות קודמות על מנת להבין את הגורמים לפער. במקרים כגון אלו מצפה הסגל מהנהלות החברות שהניסיון לימד כי לקו בהערכת יתר של שווי הנכסים, להשתמש במקדמי בטחון נאותים בנוגע ליתר הנכסים שנמדדים בשווי הוגן.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - אומדנים ומדידת שווי הוגן (המשך)

הסגל מדגיש כי תאגיד אשר נדרש למדוד פריט בדוחות הכספיים אשר ערכו מבוסס על תחזית בנוגע לעתיד, אינו רשאי (למעט במקרים שכללי החשבונאות מאפשרים זאת בפירוש) לבחור בכל תרחיש שנמצא במתחם הסבירות **אלא עליו להשתמש באומדן הטוב ביותר** (ובמקרה הצורך בשיטה המביאה לידי ביטוי מספר תרחישים אפשריים).

במהלך השנה האחרונה סגל הרשות התערב באומדנים של תאגידים במספר מקרים (לדוגמא – בנושא שיעור צמיחת מחירים, שיעורי תפוסה של נכסים או מחירי מכירה שלהם), אף כשהתחזיות לא היו בלתי סבירות כשלעצמן וזאת **מאחר שהתאגיד בחר בתרחיש אופטימי מידי** שאמנם נמצא במתחם הסבירות, אך תוך התעלמות מתרחישים אפשריים אחרים ובפרט תוך התעלמות מהתרחיש הסביר ביותר (סע' 33 לתקן IAS 36).

מדידה המסתמכת על אומדנים ותחזיות בנוגע לעתיד צפויה להמשיך להיות נושא מרכזי במלאכת הפיקוח של הסגל גם בשנת 2024.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידיים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - שווי הוגן של נדל"ן להשקעה - שיעור ההיוון

השנים 2023 ו-2024 התאפיינו בעלייה חדה בשיעור ריבית חסרת סיכון (ריבית בנק ישראל או תשואת אג"ח ממשלתיות). כידוע, שווים של נכסים נובע מהיוון תזרימי המזומנים שהם מפיקים כאשר שיעור ההיוון מורכב בעיקר מערך הזמן של הכסף (ריבית חסרת סיכון) ומפרמיית הסיכון הרלוונטית.

רשות ני"ע מציינת כי למרות שמהשפל של שלהי 2021 עלתה הריבית הריאלית הארוכה בכ-2.5 נקודות אחוז, שיעור ההיוון הישיר המשמש לחישוב שווי נכסי נדל"ן לא השתנה באופן מהותי.

כזכור, המטרה של השימוש בטכניקת הערכה היא לאמוד את המחיר שבו עסקה רגילה למכירת נכס או להעברת התחייבות היתה מתרחשת בין משתתפים בשוק במועד המדידה **בתנאי שוק נוכחיים**.

לפיכך, הסגל מצפה מתאגידיים מדווחים לנקוט משנה זהירות בעת הסתמכות מוחלטת (לעניין גזירת שיעור ההיוון) על עסקאות שתומחרו בתקופות שקודמות לעליית הריבית חסרת הסיכון ארוכת הטווח מבלי לבצע התאמות מסוימות בגין עליית שיעור ריבית חסרת סיכון וחוסר הוודאות שהתגבר בעת האחרונה, וכן להסתמך ככל האפשר על עסקאות עדכניות (מהתקופה שלאחר עליית ריבית חסרת הסיכון ארוכת הטווח).

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - שיערוך בעקבות חלוף הזמן

בנוגע למדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, הסגל שב ומדגיש את עמדתו שבאה לידי ביטוי בהחלטת אכיפה 15-1 לפיה:

"סטייה ממחיר העסקה כמדד לשווי הוגן, כל אימת שלא חל שינוי בנסיבות, כרוכה בנטל משמעותי. סטייה ממחיר זה תתאפשר בהתקיים נסיבות בהן המחיר לא ישקף עוד את שווי ההוגן של הנכס למועד מדידה עוקבת".

הסגל מבקש להדגיש בהקשר זה כי חלוף הזמן כשלעצמו (לדוגמא 12 חודשים) אינו מהווה סיבה מספקת לסטייה ממחיר עסקה.

תאגיד המבקש לסטות ממחיר עסקה נדרש להיות מסוגל להסביר ולבסס את הגורמים לכך שמחיר העסקה לא משקף עוד את שווי ההוגן של הנכס. **עצם העובדה כי הערכת השווי הגיעה לתוצאה שונה מהמחיר המשתקף בעסקה כמובן אינה מספיקה** אלא נדרש להראות שינוי משמעותי בנסיבות הספציפיות של הנכס או ראיות חזקות ונרחבות לשינוי דומה במחירי נכסים דומים מהמועד שבו התרחשה העסקה המעיד בבירור שחל שינוי ברמת המחירים של נכסים דומים לנכס הנבחן.

ברי כי בתקופות של סטגנציה במחירי הנדל"ן, ראיות לשינויים כאמור יהיו קשים יותר להשגה והנטל להוכחתם גבוה יותר.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידיים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

היוון עלויות אשראי

עליית הריבית הובילה לכך שסוגיית היוון עלויות אשראי נעשתה בשנת 2023 לסוגיה מהותית יותר בדוחות הכספיים מאשר בעבר, **ולכן בכוונת סגל הרשות להתמקד בנושא זה במסגרת הפיקוח השוטף בשנת 2024.**

בהקשר של המלחמה הסגל הדגיש כי בהתאם להוראות סעיפים 20-21 לתקן חשבונאות בינלאומי 23:
"ישות תשהה היוון עלויות אשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של נכס כשיר.

עלויות אשראי עשויות להתהוות לישות במהלך תקופה ממושכת שבה היא משהה את הפעילויות שנדרשות לשם הכנת נכס לשימוש המיועד או למכירתו. עלויות כאלה הן עלויות החזקת נכסים שהושלמו בחלקם ואינן כשירות להיוון. אולם, ישות בדרך כלל לא תשהה היוון עלויות אשראי בתקופה שבה היא מבצעת עבודה טכנית ומנהלתית מהותית. ישות גם לא תשהה היוון עלויות אשראי **כאשר עיכוב זמני הוא חלק הכרחי מתהליך הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו.** לדוגמה, ההיוון נמשך במהלך התקופה הממושכת שבה מפלסי מים גבוהים מעכבים בנייה של גשר, אם מפלסי מים גבוהים נפוצים במהלך תקופת ההקמה באזור הגיאוגרפי הנדון".

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - היוון עלויות אשראי - השהיית היוון

בעקבות המלחמה תאגידים רבים השוהו את הפיתוח הפעיל של פרויקטים כשירים להיוון בשל מגבלות כמו מחסור בכוח אדם, הטלת מגבלות על ידי הממשלה והצבא ומסיבות נוספות.

במקרים כאמור, ולאור זאת שהפסקת עבודות הפיתוח בעקבות המלחמה היא בגדר אילוץ שאינו חלק הכרחי מתהליך הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו, תאגידים נדרשים להשהות היוון עלויות אשראי לנכס אלא אם השהיית הפיתוח היא לתקופה בלתי ממושכת. בהקשר זה מדגיש הסגל כי גם בגין פרויקט שלגביו בוצעו פעולות להמשך הקמתו, אך כאלה שאינן בהיקף מהותי ביחס להיקף הפעילות המתוכנן אילולא המלחמה, על פניו ובהיעדר נסיבות מיוחדות, על התאגיד להשהות היוון עלויות אשראי לפרויקט.

תזכורת: גם במקרה שבו הסיק התאגיד כי עליו להמשיך להוון עלויות אשראי, במקרים מסוימים תידרש הפחתה של הנכס בהתאם להוראות IAS 36 או IAS 2 כתוצאה מעליית הערך בספרים של הנכס מעבר לסכום בר השבה או שווי מימוש נטו לפי העניין.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - עסק חי

במהלך 2023 ניכרת מגמה של החמרה בקשיים פיננסיים שחוות חברות בסקטורים שונים בהשוואה לשנים 2021-2022 וזאת ככל הנראה בעיקר בגין הכבדת הוצאות הריבית (כתוצאה מעליית ריבית חסרת סיכון כמתואר לעיל) על התאגידים ועל לקוחותיהם.

בעת בחינת הנחת העסק החי ומצב פיננסי של תאגיד בהתאם לתקני IFRS, תאגיד נדרש לבחון את יכולתו לעמוד בפירעון התחייבויותיו ולהמשיך ולפעול כעסק חי ולכלול במידת הצורך גילוי מפורט במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים בנוגע להערכתו ולהנחות העומדות בבסיס הערכות אלה. בחינה זו מקבלת משנה תוקף נוכח השפעת המלחמה על הפעילות העסקית של תאגידים רבים.

ככל שלהערכת התאגיד קיימת אי ודאות משמעותית בקשר ליכולתו לעמוד בפירעון התחייבויותיו, **אשר אינה מגיעה לכדי ספקות משמעותיים** באשר ליכולתו להמשיך ולפעול כעסק חי, התאגיד נדרש, בהתאם להוראות תקני IFRS לכלול גילוי מפורט באשר להנחות העומדות בבסיס הערכות אלה, לרבות תכניות ההנהלה וסבירות התממשותן, ככל שהן רלבנטיות.

במסגרת בחינה זו יש להביא בחשבון אירועים שאירעו עד למועד פרסום הדוחות הכספיים.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - עסק חי

במסגרת תיאור השלכות המלחמה על המצב העסקי הפיננסי של התאגיד, ככל שהן מהותיות או עלולות להיות מהותיות, יש לכלול מידע איכותי וכמותי שיאפשר למשתמשים להבין השלכות אלה. כך למשל, השפעות על עמידת התאגיד באמות מידה פיננסיות, לרבות סיכון לאי עמידה באמות מידה פיננסיות, מקורות מימון שעומדים לרשות התאגיד ויכולתו לגייס מקורות מימון נוספים במידת הצורך, השפעת המלחמה על תוצאות הפעילות העסקית (השפעה על הכנסות, עלויות), קצב שריפת מזומנים של התאגיד (בפרט בעת צמצום משמעותי בפעילות העסקית) וכן הלאה.

על התאגידים להקפיד כי הגילוי בדוחות הכספיים יאפשר להבין את הערכתם בנוגע להשלכות המלחמה על מצבם הפיננסי, באופן בו ברור אם הגילוי מתייחס לאי ודאות הנוגעת למצב הפיננסי או להשפעה על עסקי התאגיד אשר אינה משפיעה על יכולת התאגיד לעמוד בהתחייבויותיו (למשל השלכות אירועי המלחמה מהותיות על עסקי התאגיד, כגון צמצום משמעותי בפעילות העסקית, אולם אינן משפיעות על יכולת הפירעון של התאגיד את התחייבויותיו). הבחנה זו חשובה לעניין בחינת קיום סימני אזהרה לעניין גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - עסק חי - דגשים

- **סביבת ריבית** - נתוני השוק אינם משקפים ציפייה לחזרה לרמות הריבית האפסיות ששררו עד לשנת 2022 ולכן נדרש לבצע בחינת הנחת העסק החי תוך בחינה זהירה של יכולת התאגיד לעמוד בפירעון התחייבויותיו בהנחת המשך סביבת הריבית **הגבוהה**.
- **הסתמכות על מימוש נכסים** - עליית הריבית המשמעותית בשנתיים האחרונות מעלה את אי הוודאות לגבי שווי הנכסים בספרים. לפיכך, במקום שבו הנחת העסק החי מסתמכת על תזרים נכנס ממימוש נכסים, על תאגידים לבחון את התקיימות הנחת העסק החי תוך שימוש בניתוחי רגישות לגבי מחיר המימוש של הנכס **במתחם מספיק רחב של שינויים אפשריים**, בפרט במקום בו התקופה לשיווק הנכס (בהתאם לצרכים התזרימיים הצפויים) קצרה יחסית.
- **הסתמכות על תמיכת בעלי שליטה** - בעת האחרונה סגל הרשות ער להסתמכות נרחבת יחסית על תמיכת בעלי שליטה כגורם מקל לצורך ביסוס נאותות הנחת העסק החי. לפיכך הסגל מבקש להפנות את תשומת הלב לעמדה משפטית מספר 10-199: ערבות מהותית של בעל שליטה לפירעון אגרות חוב, ולדוח הממצאים בקשר עם נאותות בחינת העסק החי משנת 2013, המפרטים בנוגע לתנאים להסתמכות על ערבות בעל שליטה כגורם מקל ולגילוי הנדרש במצבים אלו.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

מסמך הדגשים השני - שינוי תנאי חכירות

רקע

אחת מהשלכות המלחמה הינה כי חלק מחברות הנדל"ן העניקו ויתור לשוכרים על כל או על חלק מדמי השכירות בגין חודשים מסוימים בתקופת המלחמה וזאת לאור הפגיעה שספגו השוכרים כתוצאה מהצורך לסגור חנויות או כתוצאה ממיעוט לקוחות.

למיטב הבנת הסגל, בתחום הקמעונאות מקובלים חוזי שכירות מסוג הגבוה מבין דמי שכירות קבועים ודמי שכירות משתנים. במקרים כאלו הוויתורים הוענקו בדרך כלל בגין כל או חלק מדמי השכירות הקבועים. בחלק מהמקרים לבסוף התברר שדמי השכירות המשתנים היו אפקטיביים (גבוהים מדמי השכירות הקבועים המקוריים) כך שבפועל דמי השכירות ששילם החוכר היו זהים לדמי השכירות שהיה משלם ללא הוויתור. מציאות זו דומה לזו ששררה בחלק מתקופת הקורונה. גם אז משכירים ויתרו לשוכרים על כל או חלק מדמי השכירות בגין חודשים מסוימים.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידיים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

שינוי תנאי חכירות- דוחות מחכיר

כזכור, בחודש אוגוסט 2020 פרסם הסגל את עמדת סגל חשבונאית מספר 19-3 בדבר הטיפול החשבונאי בנוגע לווייתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (להלן - "עמדה 19-3").

בינואר 2023, עדכן סגל הרשות את עמדה 19-3 על מנת להבהיר ביחס להחלטה של ה-IFRIC בנושא, תוך הבהרה כי האמור בעמדת סגל 19-3 בנוגע לאפשרות של מחכיר לטפל במקרים מסוימים בויתור על דמי חכירה עתידיים באופן שונה מפריסה בקו ישר על פני יתרת תקופת החכירה עולה בקנה אחד עם האמור בהחלטת ה-IFRIC.

למרות שעמדה 19-3 נועדה לתת מענה כאמור לתקופת הקורונה, סגל הרשות מבקש להדגיש לא יתערב אם מחכיר יישם בשינויים המחויבים את עמדה 19-3 גם ביחס להקלות שהעניק לחוכרים כתוצאה ישירה של השפעות המלחמה כל עוד מוכרז מצב מיוחד בעורף לפי חוק התגוננות אזרחית, התשי"א - 1951.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידי המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

עמדה 3-19 - תמצית הטיפול החשבונאי על ידי מחכיר

ויתור על דמי שכירות שהוכרו בעבר כהכנסות שכירות וכנס חייבים

במקרה בו המחכיר מוותר על דמי שכירות אשר הגיע מועד פירעונם החוזי אך טרם נפרעו ואשר הוכרו בדוחותיו הכספיים כנס חייבים בגין חכירה, הטיפול החשבונאי ייעשה בהתאם להוראות הגריעה בתקן IFRS 9.

המשמעות - **במועד הגריעה (מועד הוויתור), יש להכיר ברווח או הפסד** בהפרש שבין הערך בספרים של נכס החייבים (שנמדד במועד הגריעה, לרבות בחינת ירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים בגינו) לבין התמורה שהתקבלה בגינו.

בהתאם להוראות IAS 1 יש להציג את הוויתורים אשר הוצגו כגריעת נכס החייבים בגין חכירה, בשורה נפרדת בדוח רווח והפסד, באופן שבו ההשפעה על ההכנסות נטו של ויתור דמי השכירות על ידי המחכיר תהיה ברורה.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

עמדה 19-3 - תמצית הטיפול החשבונאי על ידי מחכיר

ויתור על דמי שכירות אשר מותנה בתנאים מהותיים

כאשר המחכיר ויתר על דמי שכירות אשר מותנה בתנאים מהותיים, לדוגמה, תנאי לפיו השוכר זכאי להנחה רק ביחס לתקופה שבמהלכה הקניין סגור בהוראת המדינה, רשות ני"ע ציינה כי היא לא תתערב ככל שוויתורים אלו יטופלו כדמי חכירה משתנים שליליים החל ממועד הסכמת שני הצדדים עליהם, ויזכרו **מיידי** לרווח או הפסד במועד שבו תנאים אלו קוימו. ברי כי אם תנאים אלו לא יתקיימו, הרי שהחוכר לא יהיה זכאי לויתורים, וממילא המחכיר יכיר בהכנסה בגובה מלוא דמי החכירה המקוריים.

יודגש כי על המחכיר להפעיל שיקול דעת בבואו לקבוע באם תנאי שנקבע למתן וויתור על דמי שכירות לשוכר בשל השפעות משבר הקורונה הינו תנאי מהותי אשר עשוי להוות בסיס לכך שסכום הוויתור יחשב כדמי חכירה משתנים שליליים.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

עמדה 3-19 - תמצית הטיפול החשבונאי על ידי מחכיר:

הפחתת הרכיב הקבוע בדמי חכירה שנקובים לפי הגבוה מבין רכיב קבוע לאחוז מפדיון

כאשר קיים מנגנון של הגבוה מבין רכיב קבוע לרכיב משתנה (אחוז מהפדיון) והמחכירים הגיעו להסכמות עם החוכרים לפיהן הסכום הקבוע יופחת או יבוטל בתקופת המלחמה (כאשר כל השאר נותר ללא שינוי), במקרים אלו, ככל שרכיב הפדיון הינו אפקטיבי ומשמעותי סגל הרשות לא יתערב בטיפול חשבונאי לפיו המחכיר יראה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס, וזאת חלף פריסת ההפחתה ברכיב הקבוע על פני יתרת תקופת החכירה על בסיס קו ישר.

בהתאם למדיניות חשבונאית אפשרית זו, המחכיר יכיר בכל מועד בהכנסה מדמי שכירות לפי דמי החכירה אותם קיבל בפועל באותה תקופה, קרי בסכום הגבוה מבין דמי החכירה הקבועים המינימליים לאחר תיקון החכירה בכל תקופה לבין האחוז מהפדיון.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידי המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

הטיפול החשבונאי על ידי חוכר:

כזכור, בהתאם ל- IFRS 16, במקרה של תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת, חוכר "ימדוד מחדש את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים על ידי שימוש בשיעור היוון מעודכן".

משמעות הוראה זו היא כי אם וויתורים ייחשבו לתיקון חכירה, חוכר יידרש לפרוס את השפעת הוויתורים על פני כלל תקופת החכירה ו למדוד מחדש את התחייבות החכירה תוך שימוש בשיעור היוון עדכני.

במאי 2020 פרסם ה- IASB **הקלה פרקטית** שאפשרה לחוכרים שלא לראות בויתורי דמי שכירות המיוחסים למשבר הקורונה כתיקון חכירה, בכפוף להתקיימות תנאים שונים, תוך הגבלת ההקלה לתקופת הקורונה. בדברי ההסבר להקלה הפרקטית הוסבר כי משתמשי הדוחות הכספיים תמכו בגישה לפיה ההשפעות של ויתורים שניתנו כתוצאה ישירה של מגפת הקורונה יוכרו בתקופה שבה הוענקו.

סגל הרשות מעריך כי גם בעת הזאת, משתמשים בדוחות הכספיים יראו בהכרה מידית בהשפעת הוויתורים שניתנו כתוצאה ישירה של המלחמה ולזמן מוגבל בלבד כהצגה רלוונטית יותר עבורם.

רשות ני"ע - דגשים לתאגידיים המדווחים לקראת פרסום הדוחות לשנת 2023

הטיפול החשבונאי על ידי חוכר:

לאור כך ששאלת הטיפול החשבונאי בספרי החוכר לא קיבלה מענה בהחלטת ה- IFRIC ולאור הנחת המוצא של הסגל כי משתמשים היו מעדיפים טיפול חשבונאי של הכרה מיידית בוותורים והיו רואים בו כשיטת מדידה רלוונטית יותר,

סגל הרשות לא יתערב בטיפול החשבונאי של חוכרים אשר יטפלו בוותורים ספציפיים על דמי השכירות בגין חודשים מסוימים בתקופה בה מוכרז מצב מיוחד בעורף לפי חוק התגוננות אזרחית, התשי"א, 1951- כולם או חלקם (לרבות ויתור על דמי שכירות קבועים והותרת דמי שכירות משתנים על כנם), ואשר מיוחסים באופן ישיר להשפעות המלחמה, בהתאם להוראות IFRS 9 בעניין גריעת התחייבות, **קרי, הכרה מיידית בהשפעת ויתורי השכירות ללא פריסה לתקופת החכירה** ובתנאי שלא בוצע שום שינוי אחר בתנאי החכירה מלבד הוויתור.

לצד זאת, סגל הרשות מדגיש, כי אין להקיש מהנחיה זו של סגל הרשות לאופן בו יש לטפל בוותורי שכירות שונים שאינם נוגעים למלחמה.

מלחמת 'חרבות ברזל' - דגשים נוספים

ויתור בעלי שליטה על שכר

השפעות המלחמה מביאות במקרים מסוימים בעלי שליטה בחברות לוותר על חלק משכרם בחברה לתקופות מסוימות.

ככל שמדובר בויתור על שכר בשיעורים שתואמים לשאר עובדי החברה, נראה בכך חיסכון בהוצאות שכר בדוח רווח והפסד.

אולם, ככל שמדובר בויתור שהינו מעבר למה שנדרשו שאר עובדי החברה נדרש לבחון האם מדובר בהטבה שקיבלה החברה מבעלי השליטה.

במצב בו מדובר בהטבה מבעל השליטה, יש להכיר בדוחות הכספיים בהוצאות שכר בגובה מלוא השכר המקורי על פי ההסכם המחייב בין הצדדים תוך זקיפת ההטבה בגין הוויתור לקרן הונית, כמובן שיהיו לכך השפעות על מדדים פיננסיים כגון EBITDA וכדומה.

מלחמת 'חרבות ברזל' - דגשים נוספים

פיצויים ומענקים

עיתוי רישום הפיצוי/מענק (גם כאלו שאולי יהיו בהמשך) לא יקדם למועד השלמת החקיקה של הפיצוי, ובנוסף יש לוודא כי קיים ביטחון סביר שהחברה עומדת בכל התנאים לקבלת המענק בסוף תקופת הדיווח.

ככל שמדובר בפיצוי או מענק המיוחס להפסד הכנסות או להשתתפות בהוצאות המענק ייזקף לדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות אחרות או כקיטון בהוצאות אליהן הוא מתייחס.

תזכורת: מאחר וגם בקורונה החברות היו זכאיות במקרים רבים לפיצויים, למעשה, הן ככל הנראה כבר בחרו בעבר במדיניות חשבונאית לגבי סיווג הפיצויים בדוח רווח והפסד ועל כן יש להמשיך להציג במתכונת זהה.

מלחמת 'חרבות ברזל' - דגשים נוספים

אירועים לאחר תאריך המאזן

- בדומה לציפייה שהייתה קיימת בדוחות הרבעון השלישי, נדרש גם כעת לבחון את האירועים שהתרחשו לאחר תאריך הדיווח ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים ואת המשך השפעתם על פעילות החברה.
- אם תאגיד קובע כי האירועים אינם מחייבי תיאום, עליו לכלול בדוחות הכספיים גילוי בהתאם להוראות IAS 10 בדבר אופי האירוע ואומדן ההשפעה הכספית שלו, ככל שמעשי.
- בנוסף, רשות ני"ע ציינה כי תאגידי שכללו בדוחות קודמים תחזיות על יעדים עסקיים ופיננסיים וביצועים תפעוליים, יבחנו את הצורך לעדכן את התחזיות הללו על מנת לספק מידע שימושי ועדכני יותר לציבור המשקיעים
- לבסוף, סגל הרשות מדגיש כי על התאגידי להציג את המידע בדבר השלכות מצב המלחמה בצורה ברורה, מפורטת ולא סלקטיבית, שתאפשר למשקיעים להעריך את ההשפעה בצורה מיטבית ומאוזנת תוך התייחסות לא רק להיבטים חיוביים הנגרמים כתוצאה מהאירוע או העניין על פעילות התאגיד, אלא גם חשיפת מכלול ההיבטים השליליים שעלולים להתרחש כתוצאה מכך.

תקן ביקורת 701 - פסקת ענייני מפתח

בחודש יוני 2022 פרסמה לשכת רואי חשבון את תקן ביקורת (ישראל) 701 בדבר תקשור ענייני מפתח בביקורת בדוח רואה החשבון המבקר (להלן - "תקן 701"), אשר עוסק באחריות רואה החשבון המבקר לתקשר ענייני מפתח בביקורת (Key Audit Matters) בדוח רואה החשבון המבקר.

תקן 701 נועד להתייחס הן לשיקול הדעת של רואה החשבון המבקר בנוגע למה לתקשר בדוח רואה החשבון המבקר והן לצורה ולתוכן של תקשורת זו.

תקן 701 מבהיר כי ענייני מפתח בביקורת (key audit matters) הם כל עניינים העולים מביקורת הדוחות הכספיים שתוקשרו או שנדרש היה לתקשרם למופקדים על ממשל תאגידי ואשר, לפי שיקול דעתו המקצועי של רואה החשבון המבקר, היו **עניינים משמעותיים ביותר** בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת.

תקן 701 ייכנס לתוקף לגבי התקשרויות לביקורת של ישויות מדווחות בהתייחס לביקורות של דוחות כספיים לתקופות המסתיימות ביום 31 בדצמבר 2023 או לאחר מכן (ישויות שנדרשות ליישם SOX או ISOX או ישויות שדוחותיהן מצורפים לדוחות הכספיים של הישויות האמורות דרישות התקן יושמו כבר בביקורת הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022).

תקן ביקורת 701 - פסקת ענייני מפתח

בהתייחס לכל אחד מענייני המפתח בביקורת התיאור יכלול את כל הבאים:

- תיאור של מהות עניין המפתח בביקורת;
- תיאור מדוע אותו עניין נחשב כמשמעותי ביותר בביקורת ולכן נקבע כעניין מפתח בביקורת;
- תיאור כיצד ניתן מענה לאותו עניין בביקורת; וכן
- הפניה לסעיף/ים או לגילוי/ים הקשור/ים, ככל שישנם, בדוחות הכספיים.

דוגמה לפסקת ענייני מפתח - מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של לוינסטין נכסים בע"מ

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים n'2, 3 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי העלות ובתקופות עוקבות לפי השווי הוגן תוך זקיפת השינויים בשווי הוגן לרווח או הפסד. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי השווי הוגן, אך מבקרים בהם לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי הוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה, הפריט מטופל בשיטת העלות עד למועד סיום ההקמה או המועד שבו ניתן לקבוע את השווי הוגן באופן מהימן, כמקודם שבהם. יתרת הנדל"ן להשקעה (לרבות הנדל"ן להשקעה בהקמה), ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה בכ- 1,959,929 אלפי ש"ח. ההכנסה (נטו, לפני מיסים) משערך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לסך של 199,932 אלפי ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים מתבצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים. השווי הוגן של נדל"ן להשקעה נמדד כדלקמן:

1. השווי הוגן של מבנים להשכרה נאמד בעיקר באמצעות גישת ההכנסה (approach income), בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך שימוש בשיעורי היוון הלוקחים בחשבון את הסיכון הגלום בנכסים. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים וכן שיעורי היוון.

2. השווי הוגן של המקרקעין (וחלקים מתוך המבנים להשכרה) נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את אומדן שווי הקרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע, אומדן היטל השבחה, מקדמי הפחתה בגין אומדן דחיה לזמינות, גודל ומורכבות והחזקה בקרקע במושע (במשותף) ואומדן עלויות ביצוע מטלות ציבוריות בגין הקמת שטחי חניות ציבוריות, שימור ועוד

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבצעת על ידי החברה תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזער השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. עם זאת, במדידת השווי הוגן מתבססת החברה על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3). לשינויים באומדנים וההנחות עשויה להיות השפעה משמעותית על אומדן השווי הוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנחלים העיקריים בהם נקטנו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו: בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות בקורות בנושאים הבאים:

1. נאותות בסיס הנתונים המשמשים בחישוב השווי הוגן;

2. סבירות ההנחות המשמשות בחישוב השווי הוגן;

3. בחינת סבירות תוצאות הערכות השווי.

כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים. בביצוע נהלים אלו הסתייענו, בין היתר, בשמאי מומחה ממשרדנו. נהלים אלו כללו בין היתר:

1. קבלת הערכות שווי חתומות על ידי שמאים מוסמכים מטעם החברה, אשר הערכנו את כישוריהם והאובייקטיביות שלהם.

2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי הוגן.

3. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי הוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרבות באמצעות תשאולים עם הנהלת החברה ומערכי השווי מטעמה.

4. בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות, כאשר זה אפשרי, בעסקאות ניתנות לצפייה בשוק.

5. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי הוגן ובדיקת נאותות החישובים.

החלטת אכיפה 7-23 - הצגת פילוח הכנסות לפי מגזרי הפעילות

חברה א' היא חברה הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי למגורים.

לחברה שני מגזרי פעילות:

1. ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן.

2. ייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה (לרבות פינוי בינוי ותמ"א 38).

במסגרת ביאור מגזרי הפעילות בדוחותיה הכספיים, החברה מדדה את הכנסות של כל מגזר בשיטה שונה מהמדידה בדוחות הראשיים.

החברה, כפי שהסבירה במלל המלווה את הביאור, כללה בהכנסות כל מגזר את סך ההכנסות העתידיות (צבר הכנסות) בגין חוזי המכירות שנחתמו בתקופה השוטפת של הדוח הרלוונטי, כך לדוגמה, אם החברה ביום 31.12 לשנה מסוימת חתמה על חוזה למכירת דירה במכירה מוקדמת (presale) כל הסכום הכלול בחוזה נכלל בהכנסות אותה שנה.

החלטת אכיפה 7-23 - הצגת פילוח הכנסות לפי מגזרי הפעילות

יש לציין כי לצד הצגת הנתונים בהכנסות המיוחסות לכל מגזר, חברה א' התאימה בעמודה נפרדת את נתוני ההכנסות להכנסות בדוח הראשי.

עמדת החברה

לעמדת החברה, אופן הדיווח המגזרי כאמור לעיל עולה בקנה אחד עם הוראות התקן, העמדה מתבססת בעיקר על העיקרון בסעיף 25 לתקן, לפיו:

"הסכום של כל פריט מגזרי מדווח יהיה המידה המדווחת למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי".

מכך מובן (ולכך תימוכין אף בספרות המקצועית החשבונאית) שהסכומים המוצגים בביאור מגזרים אינם צריכים להימדד בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

החלטת אכיפה 7-23 - הצגת פילוח הכנסות לפי מגזרי הפעילות

החלטת רשות לני"ע

סעיף 23 לתקן קובע כי ישות תדווח על מידה של רווח או הפסד לגבי כל מגזר בר דיווח, ותיתן גילוי בין היתר לסכומי ההכנסות אם הסכום המוגדר נכלל במידה של הרווח או ההפסד המגזרי שנסקר על ידי ה-CODM או אם הם מסופקים בדרך אחרת באופן סדיר ל-CODM גם אם הם לא נכללים במידה של הרווח או ההפסד המגזרי.

נשאלת השאלה, האם העיקרון העולה מסעיף 25 לתקן, לפיו מדידת פריטים בביאור מגזרים אינה כפופה לכללי המדידה של IFRS נכון גם בנוגע לחובה להציג את הכנסות המגזר לפי סעיף 23 לתקן. **מבלי להכריע בשאלה זאת, לעמדת הסגל על הנתון המוצג לענות על הגדרת הכנסות.** במקרה המתואר לעיל, לעמדת הסגל הסכומים שהוצגו אינם משקפים הכנסות ולפיכך החברה לא עמדה בדרישת התקן להציג את הכנסות המגזר (היות ואלה כללו גם סכומים בגין "צבר הזמנות").

החלטת אכיפה 7-23 - הצגת פילוח הכנסות לפי מגזרי הפעילות

תיאור התיקון:

החברה עדכנה את מדידת נתוני ההכנסות בביאור מגזרים, לרבות מספרי השוואה, כך שהיא תתאים לשיטת המדידה שבה נעשה שימוש בדוחות הראשיים.

תודה



www.grantthornton.co.il

© 2024 Fahn Kanne & Co. Grant Thornton Israel. All rights reserved

Fahn Kanne & Co. Grant Thornton Israel is the member firm within Grant Thornton International Ltd. (Grant Thornton International)

Grant Thornton International and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms.