

# דוחות כספיים מאוחדים לדוגמה לשנת 2018 הערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים

## מחלקה מקצועית - ינואר 2019

הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) המצורפים להלן כוללים, בין היתר, את עיקר דרישות הגילוי שנקבעו במסגרת תקני IFRS חדשים, הבהרות לתקנים קיימים וחדשים וכן שיפורים לתקני IFRS.

יוזכר כי ישות המאמצת לראשונה תקני IFRS תידרש לגילוי נוסף בדבר המעבר ליישום תקני IFRS, הכולל, בין היתר, פירוטים רחבים במסגרת ביאור בדבר השפעת המעבר לתקני IFRS אשר אינם כלולים במסגרת דוחות לדוגמה אלה.

כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה, כוללים את דרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים שנתיים").

נבהיר כי הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה נועדו לשמש ככלי עזר ובקרה חשוב בעריכת הדוחות הכספיים והעמידה בדרישות הגילוי מכוח תקני IFRS ולפיכך הם כוללים מגוון רחב של דרישות גילוי פוטנציאליות. עם זאת, הם אינם כוללים את כל האפשרויות הקיימות בתקינה הבינלאומית ובתקנות ניירות ערך. כמו כן, כמפורט להלן נדגיש כי נדרשת הפעלה של שיקול דעת בקביעת המידע והגילויים המהותיים בלבד העשויים להיות חשובים למשקיע סביר.

כמו כן, כידוע, בחודש ינואר 2018 נכנסו לתוקף מספר תקני דיווח כספי בינלאומיים משמעותיים חדשים בנושאי ליבה כגון הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) ומכשירים פיננסיים (IFRS 9) כמו גם תיקונים לתקנים נוספים אשר השפעתם על היבטי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים עשויה להיות מהותית. לאור האמור, הדוחות הכספיים עודכנו באופן משמעותי בהשוואה לגרסתם בשנה הקודמת והם כוללים דגשים, שינויים, שיפורי מלל ותוספות, הן לצורך עמידה בגרסה העדכנית של תקני דיווח כספי בינלאומיים כאמור והן במסגרת הליך שיפור מתמשך בדוחות לדוגמה (המתבצע בכל שנה על ידי המחלקה המקצועית).

עדכונים אלה כוללים, בין היתר, את עדכון ביאור 2 במסגרת הסעיף הסוקר תקני דיווח כספי חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה. הסעיף האמור כולל דוגמאות לגילויים העשויים להידרש במסגרת היישום לראשונה של אותם תקנים. בנוסף, עודכנו ביאורים שונים בדוחות הכספיים העוסקים בהיבטים הנוגעים להכרה בהכנסה ולמכשירים פיננסיים.

יצוין כי מפאת חשיבותם של תקני חשבונאות אלה והשפעותיהם האפשריות על ישויות, נכללו מספר חלופות לגילויים איכותיים וכמותיים וניתן ביטוי למגוון רחב של תרחישים העשויים להתקיים בגין יישומם לראשונה. לפיכך נדרש לשקול אלו גילויים רלוונטיים

לנסיבותיה של הישות. מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית בנוגע לנוסחים שייכללו  
בנושא.

## להלן סקירת דגשים אשר קיבלו ביטוי במסגרת עריכת הדוחות לדוגמה:

▪ **קיצור דוחות** - בחודש דצמבר 2012 פרסם סגל רשות ניירות ערך (להלן - "סגל הרשות") את עמדה משפטית מספר 105-25: קיצור הדוחות (להלן - "העמדה המשפטית") אשר מטרתה להביא לקיצור ומיקוד הדוחות. במהלך השנים פרסם סגל הרשות עדכונים לעמדה המשפטית, הכוללים תוספות והבהרות לפרסום המקורי מחודש דצמבר 2012 כאמור. עם פרסום העמדה המשפטית הכריז סגל הרשות כי הוא מצפה שחברות ינקטו ביוזמתן הליך משמעותי לטיוב ולקיצור הדוחות בהתאם לעקרונות המפורטים במסגרת העמדה המשפטית. בדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה להלן הוטמעו שינויים ושיפורים במלל ובאופן הצגת מידע בביאורים (לרבות ביטול דרישות גילוי מסוימות) כפועל יוצא של העדכונים שנכללו במסגרת העמדה המשפטית בשנים האחרונות. לאור זאת, דוחות לדוגמה אלו כוללים, בין היתר, הפניות ומראי מקום רלוונטיים הנוגעים להמלצות לקיצור הדוחות הכספיים המוזכרות בעמדה המשפטית במתכונתה המעודכנת. יחד עם זאת, מטבעם נועדו הדוחות לדוגמה, ככל הניתן, לסייע בעריכת הדוחות הכספיים ובעמידה במכלול דרישות הגילוי מכוח תקני IFRS ומכוח תקנות ניירות ערך ולצורך זה הם כוללים, בדרך כלל, מגוון רחב של דרישות גילוי פוטנציאליות. לפיכך, ברמה הפרקטית ובהתאם לעמדה המשפטית, נדרש ביתר שאת, במסגרת השימוש בדוחות לדוגמה ככלי עזר לעריכת הדוחות הכספיים, להפעיל שיקול דעת מעמיק ומושכל בכדי לכלול את דרישות המידע והגילוי המהותיים בלבד העשויים להיות רלוונטיים למשתמשי הדוחות הכספיים.

▪ **מתווה ההקלות** - כזכור, כחלק מהתכנית האסטרטגית הרב שנתית שפרסם סגל רשות ניירות ערך (להלן - "הרשות" או "סגל הרשות") בספטמבר 2012 (במסגרת "מפת הדרכים של רשות ניירות ערך") אשר כללה, בין היתר, מתווה הקלות מוצעות להערות הציבור, פורסמה במהלך דצמבר 2012, להערות הציבור, הצעה לתיקון תקנות ניירות ערך אשר במסגרתה הוצע לתקן את תקנות ניירות ערך העוסקות בנושאי דיווח כספי (לרבות, בין היתר, תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010, תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 ותקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטוטת תשקיף - מבנה וצורה) התשכ"ט - 1969). מרבית ההקלות שהוצגו חייבו תיקוני חקיקה (בין בחקיקה ראשית ובין במסגרת תקנות). כיוון שהיה מדובר במספר רב מאוד של הקלות, בנושאים שאינם קשורים בהכרח זה לזה, הרשות ריכזה את תיקוני החקיקה במספר פעימות, הן לצורך קבלת הערות הציבור הן לצורך קידום ההליכים בכנסת. בהמשך, לאחר קבלת הערות הציבור וקיום הליך בחינה והטמעה של ההערות האמורות במקרים בהם נמצא על ידי הרשות לנכון לעשות כן, פרסמה הרשות בספטמבר 2013 הצעת חקיקה מעודכנת שעניינה, הקלות ברגולציה וכותרתה "הצעות חקיקה בנושא הקלות ופיתוח שוק ההון - קובץ חקיקה ראשון מעודכן לאחר הערות הציבור" (להלן - "הצעת החקיקה המעודכנת") אשר כללה תיקונים בהתייחס לתקנות ניירות ערך העוסקות בנושאי דיווח כספי. במהלך שנת 2014 נשלם הליך החקיקה בגין חלק מההיבטים שנכללו בהצעת החקיקה המעודכנת ופורסמו תיקונים לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 (לחוזר מקצועי בנושא לחצי/ כאן) ולתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטוטת תשקיף - מבנה וצורה) התשכ"ט - 1969) (לחוזר מקצועי בנושא לחצי/ כאן). כמו כן, ביום 30 בדצמבר 2014, פורסם ברשומות ונכנס לתוקף תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) (תיקון) התשע"ה - 2014 (להלן - "תיקון תקנות דוחות כספיים" או "התיקון"). (לחוזר מקצועי בנושא לחצי/ כאן). הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה כוללים, בין היתר, ביטול/שינוי בדרישות הגילוי במסגרת הביאורים והפניות ומראי מקום הנוגעים לתיקונים שמקורם בתיקון האמור.

• ביום 22 בינואר 2014, אישרה ועדת הכספים של הכנסת את **מתווה ההקלות לתאגידי קטנים** במסגרת תיקון תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970 (להלן - "התיקון לתקנות"). ביום 10 במרץ 2014, התיקון לתקנות פורסם ברשומות והתקנות במתכונתן המתוקנות נכנסו לתוקף החל מהדוחות התקופתיים של שנת 2013. ההקלות לתאגידי קטנים כללו במקור

את **ארבעת הנושאים** כדלקמן: ביטול החובה לפרסם **דוח על הבקרה הפנימית** ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית בתאגידים קטנים, כך שתאגידים קטנים יחויבו בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד (הן במסגרת הדיווח התקופתי השנתי והן בדיווחים לתקופות הביניים).

- העלאת סף המהותיות בקשר עם **צירוף הערכות שווי** ל- 20% (חלף שיעור של 10% אשר הינו בתוקף כיום). היבט זה ייושם באמצעות קביעת הגדרה חדשה של הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן.

- מתן פטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, "**דוח גלאי**"), לתאגידים קטנים אשר החשיפה שלהם לסיכוני שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית. כפי שיתואר להלן, **במהלך שנת 2017 הורחבה תחולתו של פטור זה לכלל התאגידים אשר החשיפה שלהם לסיכוני שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית.**

- העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40% (תוך הותרת סף הצירוף לדוחות כספיים שנתיים על 20%).

- **מדרג רגולציה** - בחודש מרץ 2017 פורסם ברשומות תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל- 1970 (להלן - "**התיקון**" ו-"**תקנות הדוחות**") בדבר מדרג רגולציה - ביטול חובת פרסום דוח רבעוני על ידי תאגידים קטנים שהציבור אינו מחזיק בתעודות התחייבות שלהם (להלן - "**תאגיד קטן פטור**").

בהמשך לאמור, ביום 24 באפריל 2017 פרסם סגל הרשות את עמדה משפטית 104-18: מתכונת הדיווח של תאגיד קטן פטור (להלן - "**העמדה המשפטית**"), הכוללת במסגרתה בין היתר, קובץ שאלות ותשובות בנושא **אופן יישום ההקלות** שפורסמו במסגרת התיקון. מאז פרסומה בוצעו בעמדה המשפטית מספר עדכונים (העדכון האחרון מחודש ינואר 2019 עוסק בגילוי הנדרש מתאגיד קטן פטור, אשר מיישם את ההקלה בדבר דיווח במתכונת חצי-שנתית, ומבקש לבצע חלוקת דיבינדנד על בסיס דוחות כספיים סקורים לרבעון הראשון או השלישי, אשר לא פורסמו לציבור המשקיעים).

בהתאם לתיקון, החל מהרבעון הראשון של שנת 2017, **תאגיד קטן פטור** אינו מחויב עוד **בפרסום דוחות ברבעונים הראשון והשלישי** (דוחות הכוללים דוחות כספיים ביניים, דוח דירקטוריון לתקופת הביניים, עדכוני פרק תיאור עסקי התאגיד, הצהרות מנהלים לגבי הבקרה הפנימית וכל מידע אחר הנדרש מכוח תקנות הדוחות). במסגרת העמדה המשפטית מובהר כי ההקלה האמורה חלה **כברירת מחדל**, ועל כן, תאגיד קטן פטור **אינו** נדרש לקבל החלטה פוזיטיבית בנוגע לאימוץ ההקלה. עם זאת, תאגיד קטן פטור רשאי להחליט **שלא** לאמץ את ההקלה ולהמשיך לפרסם את דוחות הרבעון הראשון והשלישי לפי מתכונת הדיווח שחלה על תאגידים שאינם קטנים.

במסגרת העמדה המשפטית מבהיר סגל הרשות כי תאגיד קטן פטור אשר יבחר שלא לאמץ את ההקלה, יהא רשאי לשנות באופן יזום, אחת לכל שנה קלנדרית, ברבעון הראשון של אותה שנה (קרי עד 31 במאס של אותה שנה), את מתכונת הדיווח החלה עליו ולבחור לאמץ את ההקלה מכאן ואילך. עם זאת, תאגיד קטן פטור יכול לקבל, בכל עת, החלטה **לחזור בו** מאימוץ ההקלה, ולשוב לדווח במתכונת רבעונית. בהתאם לעמדה המשפטית **החלטה על שינוי מתכונת הדיווח מהווה אירוע מהותי** המחייב פרסום דיווח מידי.

בנוסף, במסגרת תיקון התקנות הורחבה תחולת הפטור מיישום הוראות התוספת השנייה בתקנות דוחות תקופתיים ומידיים (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, דהיינו, פרק הגילוי המכונה "**דוח גלאי**"), לכלל התאגידים (חלף תאגידים קטנים בלבד) אשר החשיפה שלהם לסיכוני שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית.

לחוזר מקצועי הכולל סקירה של העמדה המשפטית (במתכונתה המעודכנת לאחר עדכון ינואר 2019) [לחצו כאן](#).

לחוזר המחלקה המקצועית בנוגע לפרסום התיקון ברשומות מחודש אפריל 2017

## לחץ/י כאן.

▪ **צירוף הערכות שווי** - ביום 22 בדצמבר 2010, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדה משפטית מספר 105-23: פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי (להלן: "**העמדה המשפטית**"), המפרטת בדבר עמדת סגל הרשות באשר ל**פרמטרים הכמותיים** שימשו לצורך הקביעה האם הערכת שווי אשר שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, מהווה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד, ובהתאם נדרש גילוי בגינה או צירופה לדיווח התקופתי.

ביום 20 בפברואר 2011 פורסמה הבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות (להלן - "**ההבהרה**") ובמרוצת השנים פורסמו עדכונים לעמדה המשפטית ולהבהרה. להלן תמצית עקרונות העמדה המשפטית במתכונתה העדכנית:

- "**הערכת שווי מהותית**" - הערכת שווי אשר עומדת בלפחות אחד מבין המבחנים הבאים: (1). נושא הערכת השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי התאגיד כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח (להלן - "המבחן המאזני"). (2). השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה, של התאגיד לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של התאגיד לתום תקופת הדיווח (להלן - "המבחן התוצאתי" או "החזקה הכמותית התוצאתית").

- "**הערכת שווי מהותית מאוד**" - הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שניים מהערכת שווי מהותית, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 10% במקום 5% ו-5% במקום 2.5%).

- "**הערכת שווי מהותית מאוד בתאגיד קטן**" - הערכת שווי המקיימת סף כמותי פי שתיים מהערכת שווי מהותית מאוד, על פי הפרמטרים המוגדרים לעיל (קרי יש לקרוא 20% במקום 10% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו-10% במקום 5% לעניין סף הון עצמי מינימלי).

יצוין כי בהתאם לעדכון ההבהרה מחודש דצמבר 2015, ביישום מבחן הרווח בהערכות שווי מהותיות, בהערכות שווי מהותיות מאוד ובהערכות שווי מהותיות מאוד בתאגיד קטן, לצורך בחינת השפעת ההערכה על ההון, יילקח ההון בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה. בהתאם לעדכון ההבהרה מחודש דצמבר 2015, אין צורך בצירוף הערכת שווי של נכס שנמכר עד למועד פרסום הדוחות הכספיים ובלבד שהמכירה הושלמה ושניתן גילוי לסכום המכירה (לחוזר המחלקה המקצועית מחודש דצמבר 2015 לחץ/י כאן). במסגרת עדכון נוסף להבהרה מחודש דצמבר 2016, נוספו דוגמאות לפריטים אשר הערכות שווי המתייחסות אליהם, לא תיחשבנה כמהותיות מאד אף אם הן עברו את הספים הכמותיים שנקבעו בעמדה המשפטית, ולפיכך לא יידרש צירופן [הערכות שווי בגין התחייבות למדען הראשי, תשלום מבוסס מניות, הערכת שווי של פריט בדוח על המצב הכספי (מאזן) המסתכמת לסכום לא מהותי כשלעצמו (בנסיבות בהן אין מדובר בפריט בעל חשיבות מכרעת לתאגיד או בעסקה בה לבעל השליטה עניין אישי, בדרך כלל סף של 1 מיליון ש"ח או פחות ייחשב כלא מהותי) והערכת שווי של פריט שלא תהא רלוונטית לאחר השלמת IPO], כמו כן, בהתאם לעדכון האמור לא נדרש צירופה של הערכת שווי ארעית בגין צירוף עסקים (PPA זמני), ומובהר כי אף שבהתאם לנוסח תקנה 8(א1)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, נדרש צירופן של הערכות שווי מהותיות מאד של נכס משועבד גם אם אינן נחשבות הערכות שווי מהותיות מאד, סגל הרשות לא יתערב אם תאגיד מדווח יבחר לצרף רק הערכות שווי מהותיות מאד ביחס לאגרות החוב המונפקות להן הנכסים שועבדו או ישועבדו (לצורך זה הותווה רף מהותיות לפיו הערכות שווי תיחשבנה כמהותיות מאד ביחס לסדרת אגרות חוב, ככל והנכס המשועבד עומד על 10% או יותר מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב למועד הדיווח או מסך השווי של כלל הנכסים המשועבדים

לסדרת אגרות החוב (לחוזר מקצועי בנושא [לחצי/ כאן](#))). במסגרת **עדכון נוסף** להבהרה מחודש יולי 2018, התווספה דוגמה נוספת לפריטים אשר הערכות שווי המתייחסות אליהם, **לא** תיחשבנה כמהותיות מאד אף אם הן עברו את הספים הכמותיים שנקבעו בעמדה המשפטית, ולפיכך לא יידרש צירופן (הערכת שווי שנועדה לצורך בחינת ירידת ערך תקופתית של מוניטין המחויבת מכוח תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים, אשר התבצעה מבלי שהיו סממנים לירידת ערך ונערכה בנסיבות שבהן ברור לחלוטין שהסכום בר השבה של היחידה המניבה מזומנים גבוה משמעותית מערכה בספרים ופוטנציאל אפשרי לירידת ערך עתידית הוא קלוש ובלבד שניתן גילוי להערכת השווי האמורה בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים) (לחוזר מקצועי בנושא [לחצי/ כאן](#)). במסגרת **עדכון נוסף** להבהרה מחודש דצמבר 2018, לעמדת סגל הרשות, מקום בו שימשה הערכת שווי בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, ותוצאותיה אינן משפיעות על המדידה בדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד, דוח על רווח הכולל או דוח על השינויים בהון (כגון הערכת שווי המהווה בסיס לגילוי שווי הוגן של פריט נדל"ן להשקעה המוצג במודל העלות), מהותיות הערכת השווי תיבחן לפי מבחן מאזני מותאם ולעיתים גם לפי מבחן תוצאתי מותאם ([לחצי/ כאן](#)).

▪ **דוח ריכוז ממצאים בנושא ביקורת שמאויית מקרקעין** - יחידת הביקורת של מחלקת תאגידי ("סגל הרשות") בשיתוף עם מערך הערכות השווי במחלקת תאגידי, ביצעו ביקורת רוחב אשר במסגרתה בחנו את **סבירות ההנחות העיקריות שנלקחו בחשבון במסגרת שמאות מקרקעין של שני נכסי מקרקעין**: נכס בשימוש מסחרי בדרום הארץ ונכס תעשייתי בשילוב משרדים בירושלים (להלן - "הנכס" ו/או "הנכסים") בשתי חברות ציבוריות קשורות. הנכסים שנבדקו שועבדו לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקו החברות ובהתאם **צורפו** הערכות השווי **המלאות** לדוחותיהן הכספיים של החברות. בחודש דצמבר 2018 פרסם סגל הרשות **דוח ריכוז ממצאים** המפרט את הסוגיות העיקריות אשר עלו במסגרת הביקורת, וזאת במטרה לשקף בפני ציבור התאגידיים המדווחים את **עמדות סגל הרשות** בנוגע לסוגיות אלה.

#### להלן תמצית ממצאי הביקורת:

**ביסוס ההנחות שהובאו בחשבון במסגרת השומה למועד הקובע של הערכת השווי**

#### 1. הכנסה מייצגת -

✓ **שוכר מהותי במתחם - לעמדת סגל הרשות, במקרה בו קיימת אפשרות להשלכות שליליות מהותיות על שוכר עוגן בנכס, מן הראוי שהנחות החברה בנוגע להמשך הפעילות של השוכר יקבלו ביטוי בהערכת השווי** (לדוגמה, באמצעות התאמת שיעור ההיוון). כמו כן, ככל שקיים ביסוס הולם לכך כי שימוש חלופי בשטחים היה מניב הכנסות גבוהות יותר (גם לאחר לקיחה בחשבון של ההשקעות הנדרשות להתאמת השטחים), נדרש להציג ערך זה לרבות את דרך ביסוסו.

✓ **חובות מסופקים וויתורים בגין דמי שכירות ודמי ניהול - לעמדת סגל הרשות, כאשר ניסיון העבר מראה כי החברה אינה גובה את דמי השכירות והניהול החוזיים המלאים שהובאו בחשבון במסגרת הערכת השווי וזאת באופן חוזר ונשנה מתקופה לתקופה, ובשיעור שאינו זניח ועולה על המקובל בענף, נדרש להביא ממצאים אלו בחשבון במסגרת הערכת השווי. כמו כן, לצורך קביעת היקף הפגימה בשווי ההוגן של הנכס כתוצאה מבעיות הגבייה, על החברה להביא בחשבון את כל העובדות והנסיבות הקיימות, לרבות: עניין עומס הפדיון בנכס, את השאלה האם בעיות הגבייה היו חד פעמיות או צפויות להמשיך, מידת העקביות בבעיות הגבייה, היכולת להביא להחלפת השוכרים וכיוצא.**

2. **שווי זכויות בניה - באחד מהנכסים שנבדקו נמצא כי חלק מהותי משווי ההוגן, נובע מזכויות בנייה, אשר חלקן מתייחסות לתוספות על גבי קומות המבנים הקיימים בנכס וחלקן מתייחסות לשטחים אחרים במתחם. יצוין, כי לשם ניצול זכויות הבנייה היה**

צורך, בין היתר, בפניו של בית כנסת המצוי במתחם. בנוסף, זכויות הבנייה, היו מצויות במבנים לתעשייה שבהם שיעור התפוסה בקומות העליונות היה נמוך ממילא וחלקן אף היו פנויות זמן רב. סגל הרשות ציין כי במסגרת הערכת השווי לא נכללה התייחסות מפורטת ביחס לעניינים רבים הנוגעים לזכויות הבנייה ולביסוס שוויין ההוגן. ראוי לציין כי הוראות IFRS 13 קובעות כי הנחת ההערכה של נכס לא פיננסי צריכה להביא בחשבון שימוש שהוא אפשרי מבחינה משפטית (Legally permissible). ולכן בפרט, נראה כי נדרשת רמת ביסוס או רמת ראיות משמעותית דיה על מנת להביא בחשבון שינוי תכנוני עתידי, לרבות הבאה בחשבון ותמחור של גורמי חוסר ודאות כאמור במסגרת הדוגמאות ל- IFRS 13.

3. **שווי פעילות הניהול** - מבדיקת סגל הרשות עלה כי על פני תקופה של מספר שנים חברות הניהול של הנכסים בהם בוצעה הביקורת היו גרעוניות. על אף האמור, בהערכת השווי של אחד הנכסים לא נזקף שווי כלל (לא חיובי ולא שלילי) בגין עובדה זו, ואילו בהערכת השווי של הנכס האחר נזקף שווי חיובי בגין פעילות הניהול, אשר התבסס על הנחות החברה באשר להשגת רווח מייצג של חברת הניהול. מהבדיקה עלה כי הפער בין התוצאות בפועל לרווח המייצג נבע מנטרול הוצאות חריגות לכאורה ו/או על ידי אי הכללת הוצאות אשר על פניו היו רלוונטיות לפעילות ניהול הנכסים. החברה יישמה את הערות סגל הרשות, וכללה בהערכות השווי העוקבות את ההכנסות וההוצאות הצפויות בגין פעילות הניהול תוך ביסוסן בהתאם להכנסותיה בעבר. כמו כן, בתוצאות חברת הניהול נכללו עלויות כוח האדם ועלויות הארנונה האמורות.

**כמו כן כלל דוח ריכוז הממצאים התייחסות לעמידת החברות המבוקרות בדרישות הגילוי על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.**

**לחזור מקצועי הכולל סקירה תמציתית של עיקרי דוח הממצאים לחצ'י כאן**

▪ **דוח ריכוז ממצאים של הרשות לניירות ערך בנושא מלאי** - יחידת הביקורת של מחלקת תאגידי (להלן - "סגל הרשות") ביצעה ביקורת רוחב בנושא מלאי במדגם שכלל חמישה תאגידי מדווחים מענפים שונים (להלן - "חברות המדגם"). הביקורת בחנה, בין היתר, את המדידה והגילוי של מלאי החברות כפי שדווח בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 וכן במספר תקופות נוספות בשנים 2013 ו-2015.

בחודש נובמבר 2016 פרסם סגל הרשות דוח ריכוז ממצאים (להלן - "דוח הממצאים") המפרט מספר סוגיות המתייחסות הן להיבטי מדידה והן להיבטי גילוי אשר עלו במסגרת הביקורות שקוימו כאמור על ידי סגל הרשות וזאת במטרה לשקף בפני ציבור התאגידיים המדווחים את עמדות סגל הרשות בכל הנוגע לסוגיות אלה.

**יצוין כי סגל הרשות בחן בחברות המדגם ארבעה נושאים עיקריים כדלקמן:**

- השיטה המיושמת בחברה המבוקרת למדידת המלאי ובחינת עקביות יישומה במהלך התקופות הנבדקות בביקורת.
- התאמת יתרות דוחות המלאי ליתרות שדווחו בדוחות הכספיים.
- בחינת מדידת ערך המלאי על ידי בחינת עלות מול שווי מימוש נטו ובחינת צורך בהפחתת ערך של פריטי מלאי בשים לב לקצב מכירתם ביחס למחזור התפעולי של החברה המבוקרת ("מלאי איטי" ו/או "מלאי מת").
- עמידת החברה המבוקרת בדרישות הגילוי על פי תקני חשבונאות והגילוי מכוח תקנות ניירות ערך.

ממצאי הביקורת הצביעו על מספר טעויות וליקויים ברמת מהותיות שונה במדידת והצגת המלאי בדוחות הכספיים של שלוש מתוך חמש חברות המדגם. חברות אלה תיקנו את הטעויות בדוחות הכספיים בהתאם למידת המהותיות שלהן כאמור. כך, חברה אחת ביצעה תיקון בדרך של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים בגין טעות מהותית, ושתי החברות האחרות תיקנו את הטעויות במסגרת דוחות כספיים לתקופות שוטפות כהתאמה לא

מהותית של מספרי ההשוואה. (לחוזר מקצועי הכולל סקירה תמציתית של עיקרי דוח הממצאים [לחצי כאן](#)). יצוין כי סעיף המלאי בביאור המדיניות החשבונאית וביאור אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים עודכנו בכדי לשקף דגשים שעלו בדוח הממצאים בנוגע לגילויים העשויים להיות רלוונטיים בנושא.



■ **עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין תאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד** - ביום 22 ביולי 2015 פרסם סגל רשות ניירות ערך (להלן - "סגל הרשות") את עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין תאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד (להלן - "העמדה המשפטית"). העמדה המשפטית עוסקת בשני נושאים: תלות מערכי השווי ומידע על מעריך שווי שהערכות השווי שלו במקובץ מהותיות מאוד לעסקי התאגיד.

### **להלן תמצית קביעות העמדה המשפטית:**

1. **גילוי בדבר תלות מעריך שווי** - תקנה 8(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים") קובעת בהתייחס להערכות שווי בדוחות התקופתיים שהוגדרו כ- "מהותיות" או "מהותיות מאוד", בין היתר, כי בהערכות שווי יש לתת ביטוי:

- לקיום תלות בין התאגיד ומעריך השווי; וכן
- אם קיימת תלות, על התאגיד לציין את מהותה ולהסביר מדוע הועדף מעריך השווי האמור על פני מערכי שווי אחרים בלתי תלויים.

### **תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים אינן מפרטות אילו נסיבות יוצרות תלות, העמדה המשפטית מבהירה מתי נדרש גילוי בנדון.**

2. **גילוי בנוגע למעריך שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד** - תקנה 8ב לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים עוסקת בהערכת שווי מהותית או מהותית מאוד. עם זאת, יתכנו מקרים בהם לתאגיד מדווח יש **מעריך שווי מהותי מאוד**, אשר מטפל במספר הערכות שווי של החברה, כך שהדיווח הכספי של החברה נסמך עליו במידה רבה - וזאת אפילו אם כל אחת מהערכות השווי אינה מהותית מאוד בפני עצמה. לעמדת סגל הרשות, במקרה זה הגילוי על העובדה כי קיים מעריך שווי שהערכות השווי שלו מהותיות מאוד במקובץ לדיווח הכספי של החברה הינו פרט החשוב למשקיע הסביר. **העמדה המשפטית מפרטת במסגרתה את דרישות הגילוי במקרים כאמור.**

### **לחוזר מקצועי הכולל סקירה תמציתית של עיקרי העמדה המשפטית לחצי כאן.**

■ **הערכות שווי של חברות הזנק (Startup): ממצאים מתוך סקירות שנערכו על ידי סגל רשות ניירות ערך** - תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) כמו גם חובות הדיווח המוטלות על התאגידים המדווחים עשויים לחייב הכנה של הערכות שווי, לרבות הערכות שווי המתייחסות למדידת נכסים והתחייבויות ב-"חברות הזנק" (Startup), קרי, תאגידים המאופיינים בפעילות מחקר או פיתוח משמעותית של מוצרים או שירותים חדשניים. לעיתים קרובות, תאגידים כאמור מאופיינים בוותק פעילות נמוך, בהיעדר מכירות או במכירות בהיקף מצומצם ביחס לתכנון העתידי, בהפסדים תפעוליים וכן בצורך מתמשך בגיוס מקורות כספיים למימון פעילות המחקר והפיתוח. באיפיון קבוצת "חברות הזנק" ניתן למנות כדוגמא חברות הזנק בתחום מדעי החיים, טכנולוגיה ואינטרנט.

מטבע הדברים, הערכות שווי של חברות הזנק עשויות לחייב שימוש בהנחות הכרוכות בחוסר ודאות משמעותי, וכפועל יוצא, בטווח רחב של תוצאות אפשריות. דבר המעצים את החשיבות שבהקפדה על שימוש עקבי במודלים נאותים, תוך עמידה בכללי חשבונאות מקובלים, שימוש בהנחות מבוססות וסבירות וגילוי נאות (לרבות גילוי בדבר מבחני רגישות).

סגל רשות ניירות ערך (להלן "סגל הרשות" או "הסגל") סוקר כחלק משגרת עבודתו את נאותות הערכות השווי המשמשות לצרכי דיווח, תוך מתן דגש לסבירות ההנחות בבסיס ההערכות ובתוך כך, הערכות שווי של חברות הזנק. סקירות כאמור עשויות לכלול, בין היתר: סקירה של נאותות ועקביות המודל בו נעשה שימוש; סקירה של מידת הביסוס והסבירות של ההנחות המרכזיות; סקירת נאותות הגילוי הקשור להערכת השווי; וכן, כאשר

רלוונטי, סקירה של עמידה בכללי חשבונאות מקובלים.

ביום 16 באוגוסט 2016, פרסם סגל הרשות פרסום אשר כותרתו "הערכות שווי של חברות הזנק (Startup) ממצאים מתוך סקירות שנערכו על ידי סגל רשות ניירות ערך" (להלן - "דוח הממצאים") אשר כלל סקירה של חלק מן הממצאים שעלו מסקירות הסגל. דוח הממצאים כלל התייחסות לשלושה סוגי ממצאים: ממצאים הנוגעים למתודולוגיית הערכת השווי; ממצאים הנוגעים להנחות שבבסיס הערכת השווי; וממצאים הנוגעים לנאותות הגילוי לגבי השווי שנקבע.

**לחוזר מקצועי הכולל סקירה של עיקרי דוח הממצאים לחצו כאן.**

- תקנות טק-עילית** - החל מיום 10 באפריל 2016 נכנסו לתוקף תקנות ניירות ערך (דוחות תאגיד שמנייתו כלולות במדד ת"א טק-עילית), התשע"ו - 2016 (להלן - "**תקנות טק-עילית**"), לפיהן ניתנו הקלות בדיווח וגילוי לחברת מו"פ מנפיקה אשר קיבלה אישור עקרוני מהבורסה כי מניותיה צפויות להיכלל במדד הטק-עילית מיד לאחר השלמת הנפקתה הראשונה לציבור בבורסה (להלן - "**תאגיד טק-עילית חדש**"). בהקשר זה, יצוין תיקון מחודש יוני 2016 במדד הטק-עילית ולפיו רף הכניסה המזערי של תאגיד טק-עילית חדש, כהגדרתו בתקנות טק-עילית, אל מדד הטק-עילית הופחת משווי חברה של 200 מיליון ש"ח ל- 100 מיליון ש"ח, בלבד.

### להלן סקירה תמציתית של ההקלות אשר נכללו במסגרת תקנות טק-עילית:

- דיווח בשפה האנגלית** - תאגיד טק-עילית חדש, כמו גם תאגיד מדווח אשר כבר כיום מנייתו נכללת במדד, רשאי לערוך תשקיפים ודוחות בשפה האנגלית בלבד. בכדי לאמץ הקלה זו, תאגיד טק עילית חדש יידרש לקבוע זאת במסגרת תשקיף ההצעה הראשונה לציבור ותאגיד אשר מנייתו כבר נסחרת במדד הטק-עילית, יוכל לעבור לדיווח בשפה האנגלית בכפוף לאישור ברוב קולות של מחזיקי ניירות הערך שלו, לסוגיהם השונים, (למעט בעלי השליטה בתאגיד). יצוין כי תאגיד טק-עילית אשר ערך תשקיפים ודוחות בשפה האנגלית ואשר אינו נכלל עוד במדד ת"א טק-עילית רשאי להמשיך לעשות כן כל עוד מנייתו מסווגת לענפי הביומד או הטכנולוגיה של הבורסה, לפי תקנון הבורסה ובכפוף לאישור הרשות.
- דוחות השוואתיים במסגרת תיאור עסקי התאגיד בתשקיף ובמסגרת דוחות כספיים שנתיים** - תאגיד טק-עילית יידרש לכלול נתונים בפרק תיאור עסקי התאגיד שבתשקיף ובדוחות כספיים שנתיים, לתקופה של שנתיים בלבד חלף תקופה של שלוש שנים.
- פרסום דוחות כספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (לרבות דרישות גילוי מכוחם)** - תאגיד טק-עילית חדש, בלבד, יהיה רשאי לערוך דוחות כספיים, רבעוניים ושנתיים, לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP) בכפוף לכך שהתאגד בישראל, עיקר הכנסותיו בכל תקופות הדיווח הכלולות בתשקיף (ככל שישנן) התקבלו מחוץ לישראל, וכן, יתקיים לגבי אחד משני התנאים הבאים - בעל השליטה בו אינו תושב ישראל או שיותר מ- 50% ממניותיו הינן בבעלות מי שאינם תושבי ישראל. יש לציין, כי ככל ותאגיד כאמור יבחר לערוך את הדוחות הכספיים שלו לפי כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב, הוא יידרש לכלול בהם גם ביאור התאמה לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- הקלות החלות על תאגיד קטן (במנותק מעמידה בקריטריונים החלים על תאגיד קטן)** - תאגיד טק-עילית חדש יהיה רשאי בתקופת ההקלות (תקופה של 5 שנים ממועד ביצוע ההנפקה הראשונה לציבור) ליישם את ההקלות הקבועות בתקנה 5ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, אשר הינן כזכור הקלות אשר תאגיד קטן רשאי ליישמן, וזאת אף אם אותו תאגיד טק-עילית חדש, אינו עונה על ההגדרה של תאגיד קטן. בין היתר, מדובר בהקלה בקשר עם צירוף הערכת שווי מהותית מאוד והקלה בעניין הגילוי בדבר חשיפה לסיכוני שוק.
- הקלה בעניין הכנת דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי** - בתקופת ההקלות, תאגיד טק-עילית, לא יידרש לצרף לדוח התקופתי, את הפרטים הבאים: דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות של המנכ"ל ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.
- הקלות לעניין דוחות רבעוניים** - בתקופת ההקלות, תאגיד טק-עילית, לא יידרש לצרף לדוחות הכספיים הרבעוניים שלו את הפרטים הבאים: עדכון מידע שהובא בדוח התקופתי בקשר עם שינויים מהותיים בעסקי התאגיד; צירוף דוחות חברה כלולה; מידע תמציתי לגבי חברה כלולה; דוח דירקטוריון. חלף אותם פרטים, יהא על תאגיד כאמור

לכלול דוח נפרד, אשר ייחתם על ידי יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל, ובו יפורטו ההתפתחויות העיקריות שחלו במצב ענייניו, הן ברבעון הרלוונטי והן בתקופה המצטברת מתום שנת הדיווח האחרונה ועד למועד הדיווח.

**לחוזר המחלקה המקצועית הסוקר בקצרה את תקנות טק-עילית [לחץ/י כאן](#).**  
**יודגש כי הדוחות הכספיים המאוחדים לדוגמה לשנת 2018, אינם מותאמים לדרישות הגילוי בהתאם לתקנות טק-עילית.**

▪ **עדכון החלטה מספר 99-4 בעניין קווים מנחים לבחינת מהותיות של טעות בדוחות כספיים ועמדה משפטית מספר 105-24 בדבר אופן פרסום דוחות כספיים מתוקנים - עדכון דצמבר 2016 וקובץ שאלות ותשובות בנושא - בחודש מרץ 2012 פרסם סגל ניירות ערך (להלן - "סגל הרשות") נייר עמדה בנושא עדכון החלטה מספר 99-4 בעניין קווים מנחים לבחינת מהותיות של טעות בדוחות כספיים ועמדה משפטית מספר 105-24 בדבר אופן פרסום דוחות כספיים מתוקנים (להלן - "עמדת הסגל").**

עמדת הסגל, הכוללת קווים מנחים לזיהוי טעות מהותית בדוחות הכספיים וכללים לעניין פרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים ומתן גילוי בקשר עם טעויות בדוחות הכספיים שתוקנו, החליפה את החלטה מספר 99-4 בנושא מהותיות בדוחות כספיים שפורסמה על ידי הרשות בדצמבר 2005.

בחודש דצמבר 2013 פרסם סגל הרשות עדכון לעמדת הסגל אשר כלל תיקון הקווים מנחים לבחינת מהותיות של טעויות בדוחות כספיים לתקופות ביניים (לחוזר המחלקה המקצועית העוסק בעדכון זה [לחצו כאן](#)).

בחודש דצמבר 2016 פרסם סגל הרשות **עדכון נוסף** לעמדת הסגל (להלן - "עדכון דצמבר 2016"). כמו כן, בד בבד עם פרסום עדכון דצמבר 2016 פרסם סגל הרשות קובץ שאלות ותשובות המשקף את עמדת הסגל כפי שקיבלה ביטוי במספר מקרים בהם נדונה שאלת מהותיות של טעות, ו/או שאלת אופן תיקון טעות מהותית.

### **עיקרי עדכון דצמבר 2016**

על רקע הניסיון שנצבר באשר ליישום הוראות העמדה העדכנית, עודכן הסעיף בעמדת הסגל העוסק בקווים מנחים לתיקון דוחות כספיים הכוללים טעות מהותית. ככלל, כאשר מתגלית, טעות מהותית במספר דוחות כספיים שפורסמו בעבר, הדוחות הכספיים המוקדמים ביותר שיפורסמו מחדש, יהיו הדוחות הכספיים לשנת הדיווח האחרונה ובנוסף, יפורסמו מחדש הדוחות הכספיים הרבעוניים אשר פורסמו לאחריו ואשר כוללים טעות מהותית. בהתאם לתיקון דצמבר 2016, על אף עיקרון זה, בנסיבות בהן מתגלה טעות מהותית בנתוני הדוח השנתי האחרון ו/או בנתוני דוחות רבעוניים לשנה הקודמת, אשר יכללו כמספרי השוואה בדוחות הכספיים לתקופה שוטפת, והטעות מתמקדת ברכיב מסוים בדוח הכספי, כך שהשפעות תיקונה ניתנות להבנה בנקל, ופרסום מחדש של הדוחות הכוללים את הטעות מהותית אינו מוסיף ערך משמעותי לעומת דיווח מיידי אודותיה ותיקונה במסגרת מספרי השוואה של הדוח לתקופה השוטפת (דוגמת במקרים של טעויות סיווג מהותיות בין סעיפים בדוחות הכספיים) רשאי התאגיד, **בכפוף לקבלת אישורו של סגל הרשות מראש**, לתקן את הטעות המהותית בדרך של תיקון מספרי השוואה אשר יכללו בדוחות הכספיים לתקופה השוטפת, חלף פרסום מחדש של הדוחות הכוללים את הטעות המהותית. האמור לעיל אינו גורע מהצורך לעמוד בדרישות גילוי מכוח תקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (IAS 8), לעניין תיקון טעויות ו/או החובה המוטלת על רואה החשבון המבקר בדבר הכללת הפניית תשומת לב להצגה מחדש בהתאם לכללים המקצועיים החלים עליו.

בנוסף לאמור לעיל בוצעו התאמות לעמדה המשפטית בעקבות עיגון חובות הדיווח החלות על תאגיד אשר גילה טעות מהותית בדוחותיו הכספיים כפי שדווחו בעבר במסגרת תיקון תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, מחודש מאי 2016 (לחוזר המחלקה המקצועית בנוגע לתיקון האמור [לחצו כאן](#)).

במסגרת עדכון דצמבר 2016, עודכנה ההקלה לפיה יתאפשר תיקון הטעות בדרך של תיקון מספרי השוואה אשר יכללו בדוח השנתי השוטף, מבלי לפרסם את הדוח השנתי האחרון וזאת ככל והמועד בו חובת הדיווח על קיום הטעות חל בפרק הזמן של 21 יום לפני מועד פרסום הדוח השנתי השוטף (טרם עדכון דצמבר 2016, פרק זמן זה היה קצר יותר והסתכם בעשרה ימי עסקים).

**לחוזר מקצועי הכולל סקירה תמציתית של עיקרי השינויים מכוח עדכון דצמבר 2016 ושל עיקרי קובץ השאלות ותשובות [לחצו כאן](#).**

▪ בחודש מרץ 2016 אושר בוועדת הכספים של הכנסת וביום 6 באפריל 2016 פורסם ברשומות תיקון מספר 59 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1959, לפיו נקבע, בין היתר, כי שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות שבהתקיימן תהיה רשאית רשות ניירות ערך לקבוע כללים לעניין יישום תקן דיווח כספי בינלאומי, לפני מועד תחילתו המחייב של התקן. בחודש אפריל 2017 פורסם ברשומות תיקון תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) (תיקון), התשע"ז - 2017, לפיו הרשות רשאית לאסור ביצוע אימוץ מוקדם בארבעת החודשים הראשונים מיום פרסומו של תקן דיווח כספי בינלאומי (תוקנה לרשות סמכות להאריך פרק זמן זה בחודשיים נוספים מטעמים מיוחדים). במהלך פרק זמן זה, הרשות, בהיוועצות עם המוסד לתקינה תחליט האם לאסור ביצוע אימוץ מוקדם גם לאחר התקופות האמורות ובלבד שתפורסם על כך הודעה באתר הרשות. כמו כן, בהתאם לתיקון, הרשות תהא רשאית להתיר לתאגיד מסויים אימוץ מוקדם גם אם אסרה זאת ובלבד שהרשות תשתכנע שאין בכך כדי לפגוע בעניינם של ציבור המשקיעים.

▪ **תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים אשר נכנסו לתוקף בחודש ינואר 2018 - בינואר 2018** נכנסו לתוקף מספר תקני דיווח כספי בינלאומיים משמעותיים חדשים (בנושאים הכנסות מחוזים עם לקוחות ומכשירים פיננסיים) ותיקונים לתקנים אשר השפעתם על הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים עשויה להיות מהותית. לאור האמור, במסגרת ביאור 2 (תמצית תקני דיווח כספי חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה) נכללו דוגמאות לגילויים העשויים להידרש במסגרת היישום לראשונה של אותם תקנים. יצוין כי מפאת החשיבות של התקינה החשבונאית החדשה כאמור, הדוחות הכספיים לדוגמה ליום 31 בדצמבר 2018 עודכנו באופן משמעותי והם כוללים מספר חלופות לגילויים איכותיים וכמותיים במתכונת עקבית להוראות התקנים הרלוונטיים לרבות, בין היתר, תקן חשבונאות בינלאומי מספר 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1) ותקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (IAS 8). עוד יצוין כי בדוחות הכספיים לדוגמה ליום 31 בדצמבר 2018 ננקטה גישה מרחיבה בכדי לתת מענה למגוון רחב של תרחישים העשויים להתקיים בגין היישום לראשונה של התקנים החדשים ולפיכך נדרש להתאים את הגילויים הרלוונטיים לישות בלבד. מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית בנוגע לנוסחים שייכללו בנושא.

להלן מפורטת סקירה תמציתית של התקנים שהשפעה על הדוחות הכספיים בגין יישומם עשויה להיות מהותית:

• **תקן דיווח כספי בינלאומי 9 (IFRS 9), מכשירים פיננסיים** ביום 1 בינואר 2018 חל מועד התחילה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 (IFRS 9 (2014)) (להלן - IFRS 9 או "התקן"). בחודש יולי 2014 פורסמה גרסה סופית לתקן (IFRS 9 (2014)) אשר כללה בעיקרה תוספות ותיקונים הנוגעים להיבטי סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים ולטיפול החשבונאי בירידת ערך של נכסים פיננסיים. כמו כן, נקבע כי מועד התחילה המנדטורי של התקן (בגרסתו הסופית) יהא תקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או אחריו, בדרך של יישום למפרע עם מספר הקלות הנוגעות לאופן היישום לראשונה.

כמתאפשר במסגרת חלופות היישום לראשונה, הוראות התקן יושמו בדוחות הכספיים לדוגמה החל מיום 1 בינואר 2018 ללא הצגה מחדש של תקופות קודמות<sup>1</sup>.

כתזכורת נציין כי לקראת יישום התקן, חברות נדרשו, בין היתר, לנתח את המכשירים הפיננסיים המוחזקים/המונפקים על ידי החברה תוך היוועצות ביועצים חשבונאיים, כלכליים ומשפטיים ככל ורלוונטי, על מנת לבחון סוגיות להן מתייחס התקן אשר יש בהן בכדי לשנות את הטיפול החשבונאי שנדרש מכוח התקינה החשבונאית הקודמת

<sup>1</sup> בהתאם לסעיף 7.2.15 לתקן, אם ישות אינה מציגה מחדש תקופות קודמות, הישות תכיר בכל הפרש בין הערך בספרים הקודם לבין הערך בספרים בתחילת תקופת הדיווח השנתית הכוללת את מועד היישום לראשונה ב**יתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים)** של תקופת הדיווח השנתית הכוללת את מועד היישום לראשונה.

בנושא.

▪ **תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים אשר נכנסו לתוקף בחודש ינואר 2018 (המשך)**

- **תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסה מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) -** ביום 1 בינואר 2018 חל מועד התחילה של תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15, להלן - "התקן").

התקן פורסם על מנת לתת מענה מקיף ועקבי לטיפול החשבונאי בדבר אופן ההכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות.

התקן חל על חוזים עם לקוחות שעניינם:

- אספקה של סחורות או שירותים;
- ביצוע עבודות הקשורות לחוזי הקמה;
- הקניית זכות שימוש בקניין רוחני (intellectual property licensing).

התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי 18, הכנסות (IAS 18), תקן חשבונאות בינלאומי 11, חוזי הקמה (IAS 11) ופרשנויות נלוות לתקנים אלו.

התקן מציג **מודל יחיד וכוללני** להכרה בהכנסה אשר יחול על חוזים עם לקוחות וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה (זיהוי חוזה עם לקוח; זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה; קביעת מחיר העסקה; הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות והכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע).

לאחר מועד פרסום התקן פורסמו מספר תיקונים והבהרות העוסקים בסוגיות הנוגעות ליישום ובכללן, היבטים הנוגעים לזיהוי של מחויבויות ביצוע, זיהוי של ישות כצד עיקרי או כסוכן, רישיונות שימוש לקניינים רוחניים והכנסות מתמלוגים.

התקן כולל מספר חלופות יישום לראשונה כדלקמן: בדרך של יישום למפרע באופן מלא, בדרך של יישום למפרע הכולל הקלות פרקטיות מסוימות כמפורט בתקן, או יישום רק בהתייחס לחוזים שטרם הושלמו לתחילת תקופת הדיווח השנתית בה התבצע היישום לראשונה וזאת תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים וללא צורך בהצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות.

במסגרת הדוחות הכספיים לדוגמה נבחרה גישת היישום הכוללת הכרה בהשפעה המצטברת של יישום התקן לראשונה על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2018 באמצעות התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (יתרת הרווח) לאותו מועד **וללא** הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות.

כתזכורת נציין כי לקראת יישום התקן, ישויות נדרשו, בין היתר, לנתח את ההסכמים והחוזים בהם הישות נוהגת להתקשר עם לקוחותיה, תוך היועצות ביועצים חשבונאיים ומשפטיים ככל ורלוונטי, על מנת לבחון סוגיות להן מתייחס התקן אשר יש בהן בכדי לשנות את הטיפול החשבונאי הנוהג כיום מתוקף התקנים והפרשנויות הרלוונטיים בנושא.

בין ההיבטים העשויים להיות מושפעים כאמור נזכיר את עיתוי ואופן ההכרה בהכנסה (לרבות בהתייחס להכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמיים), אופן מדידת התמורה ובפרט ההתייחסות לרכיבי תמורה משתנה, היקף הגילויים בדוחות הכספיים, פיתוח אומדנים ושיקולי דעת, התאמה של מערך הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי וכדומה.

**לחוזר מקצועי הכולל סקירה תמציתית של עיקרי התקן לחצ'י כאן.**



▪ **תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים אשר טרם נכנסו לתוקף** - ראה התייחסות במסגרת ביאור 2 לדוחות הכספיים לדוגמה (תמצית תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף, הרלוונטיים לפעילות החברה) להלן מפורט התקן שהשפעה על הדוחות הכספיים בגין יישומו עשויה להיות מהותית:

• **תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16)** - בחודש ינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (IFRS 16, להלן - "התקן"). התקן קובע את מכלול היבטי הטיפול החשבונאי (הכרה, מדידה, הצגה וגילוי) בהסכמי חכירה בספרי החוכר ובספרי המחכיר.

התקן קובע מודל חשבונאי אחיד בהתייחס לעסקאות חכירה, ללא הבחנה בין חכירה מימונית לחכירה תפעולית ומחייב לראשונה חוכרים להציג על פני הדוחות על המצב הכספי/המאזנים עסקאות חכירה תפעוליות באמצעות הכרה בנכס המשקף "זכות שימוש" (Right-of-use) ומנגד להכיר בהתחייבות בגין חכירה (Lease liability). עם זאת, התקן מקנה הקלה באשר לחכירות לטווח קצר (חכירות לתקופה קצרה מ-12 חודשים) וחכירות של פריטים בעל ערך כספי נמוך.

דרישות התקן בהתייחס לטיפול החשבונאי בעסקאות חכירה בדוחות הכספיים של מחכיר הינן זהות בעיקרן לעקרונות תקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות (IAS 17). עם כניסתו לתוקף התקן יחליף את IAS 17 וכן שלושה פרסומי פרשנות העוסקים בנושא חכירות.

התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או אחריו. יישום מוקדם אפשרי בהתייחס לישויות שתבחרנה ליישם את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 בדבר הכנסה מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) בד בבד עם יישום התקן או קודם ליישום. ישות חוכרת רשאית ליישם את התקן למפרע לכל תקופות הדיווח הקודמות המוצגות או למפרע תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה במועד היישום לראשונה (1 בינואר 2018) ליתרת הפתיחה של עודפים לאותו מועד וזאת ללא צורך בהגה מחדש של מידע השוואתי לתקופות קודמות.

#### **דרישות גילוי בדוחות כספיים לשנת 2018:**

בחודש דצמבר 2017, פרסם סגל רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 2-19: גילוי בדבר השפעות יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (להלן - "עמדת סגל 2-19"). עמדת סגל 2-19 מבהירה כי מקום בו השפעות היישום לראשונה של התקן צפויות להיות משמעותיות, (לדוגמה, חברות המהוות צד להסכמים מהותיים לחכירה תפעולית של נכסים כחוכרות, אשר תידרשנה להכיר לראשונה בדוחותיהן הכספיים, נכסים המייצגים את זכות השימוש בנכס נשוא הסכם החכירה ומנגד בהתחייבות המשקפת את המחויבות שהישות נטלה על עצמה לשלם סכומים למחכיר הנכס) יידרש לכלול במסגרת הגילוי הנדרש בקשר עם השפעות היישום לראשונה של התקן, גילוי כמותי ואיכותי (כמפורט בעמדת סגל חשבונאית מספר 4-11: גילוי בדבר השפעות יישום תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (IFRS 15)), הכולל, בין היתר, גילוי בדבר השינויים המהותיים הצפויים, לרבות התייחסות למדיניות החשבונאית ביחס לסוגיות יישומיות מהותיות העולות מהתקן ואשר רלוונטיות לפעילות העסקית של החברה, תיאור הקלות ו/או חלופות בהן בחרה החברה ועוד; גילוי בדבר ההשפעות הכמותיות של התקן, ככל שמידע זה ניתן לאמידה באופן סביר, ככל שחלו בהם שינויים; גילוי בדבר השפעות מהותיות נוספות של התקן על עניינים נוספים הקשורים לעסקי החברה, לרבות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, נתונים תפעוליים שונים, חוזים עם לקוחות או ספקים ועוד.

לאור שאלות שעלו באשר לגילוי השפעות צפויות מהותיות על עמידה באמות מידה פיננסיות ועל תגמולים לנושאי משרה, פרסם סגל הרשות בחודש נובמבר 2018 עדכון לעמדת סגל 2-19 לפיה נדרש לכלול גילוי בדבר השפעת יישום התקן על תגמולים לנושאי משרה במידה וההשפעה היא מהותית. בנוסף, סגל הרשות הבהיר כי "השפעה מהותית" על עמידת התאגיד באמות מידה פיננסיות בגין הלוואה מהותית כוללת שינוי בתוצאת החישוב של אמת מידה פיננסית אשר מעביר את התאגיד ממצב של עמידה באמת המידה הפיננסית למצב של הפרה ולהיפך, וכן שינוי בתוצאת חישוב

אמת המידה הפיננסית אשר מרחיק את התאגיד מהפרה של אמת המידה באופן משמעותי, או מקרב את התאגיד להפרה של אמת המידה באופן משמעותי.

בכנס תאגידיים השנתי שנערך ע"י רשות ניירות ערך בשנת 2018, סגל הרשות הדגיש כי בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 נדרש גילוי בדבר שיקולי דעת בעלי השפעה מהותית הנדרשים ביישום IFRS 16 לראשונה. בנוסף, נדרש גילוי בגין ההשפעות הצפויות במועד היישום לראשונה על הדוחות על הרווח והפסד/ הרווח (הפסד) הכולל ודוח על תזרימי המזומנים.

**הדוחות הכספיים לדוגמה עודכנו והם כוללים מספר חלופות לגילויים איכותיים וכמותיים אודות השפעות יישום התקן במתכונת עקבית לעמדת סגל 2-19. מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית בנוגע לנוסחים שייכללו בנושא.**  
**יצוין כי הדוחות הכספיים לדוגמה אינם כוללים התייחסות למקרים בהם ישות החליטה לאמץ מוקדם את הוראות IFRS 16.**

לחוזר מקצועי הכולל סקירה תמציתית בדבר עמדת סגל 2-19 (במתכונתה המעודכנת) [לחצו כאן](#).

■ **עמדת סגל חשבונית מספר 1-21: קיומו של שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בישראל -** ביום 25 בנובמבר 2014, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונית מספר 1-21: קיומו של שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה בישראל (להלן - "**עמדת הסגל**"). הנוגעת לבחינת קיומו (או היעדר קיומו) של שוק פעיל באגרות חוב, וזאת לצורך קביעת שיעור ההיוון של מחויבויות להטבה מוגדרת בהתאם לתקן חשבוניות בינלאומי 19, **הטבות עובד** (להלן - "**התקן**"). בתמצית יצוין כי עיקרי עמדת הסגל הינם כי **בישראל מתקיים שוק עמוק באגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד באיכות גבוהה**. כמו כן, ככלל, בחינת קיומו של שוק עמוק בישראל תהא על פי רוב אחת לתקופה של 3-4 שנים (למעט בקרות אירוע משמעותי אשר יטיל ספק על קיומו של שוק עמוק או לחילופין לאור השלכות אפשריות שמקורן בהתפתחויות בתקינה החשבונית).

שיעור ההיוון בו ייעשה שימוש לחישוב מחויבויות להטבה מוגדרת והתחייבויות אחרות הנובעות מהטבות עובד אחרות לזמן ארוך יידרש להתבסס על כל אגרות החוב הקונצרניות המדרגות AA- ומעלה בדירוג מקומי (ולא על בחירה של אחת או חלק מאגרות החוב המדרגות בדירוג זה). במסגרת עמדת סגל הרשות נקבע כי תינתן לתאגידיים מדווחים האפשרות הפרקטית להסתמך לעניין זה על מתודולוגיה לקביעת עקום התשואות (ועל התוצאות מכוח מתודולוגיה זו), **בכפוף לכך שהתאגיד המדווח ורואי החשבון המבקרים הניחו את דעתם כי עקום התשואה נקבע ופורסם על ידי גורם מצטט מוכר אשר עושה שימוש במתודולוגיה מוכרת ומקובלת התואמת להוראות התקן**. יחד עם זאת, הובהר כי המדובר בהקלה פרקטית וכי תעמוד לרשות תאגידיים מדווחים גם האפשרות שלא להסתמך על גורם מצטט מוכר (דהיינו, לפתח את הנתון בכוחות עצמם). **השפעת אירועים גלובליים ומקומיים -** ככל שרלוונטי, נדרש לשקול מתן גילוי בדוחות בגין התפתחויות כלכליות שליליות. ישויות אשר יש להן חשיפה לכלכלות (או ענפים) אשר התאפיינו בהתפתחויות שליליות (דוגמת משבר אוקראינה/רוסיה בשנת 2014, ההכרזה על הברקזיט<sup>2</sup> אשר הובילה לפיחות ניכר בשער הליש"ט, התנודתיות במחירי הנפט וכו') נדרשות לשקול מתן גילוי, ככל שרלוונטי, להשלכות המדידה וההשפעות על הדוחות הכספיים של שנת 2018, לרבות בדרך של **עדכון גילויים** אשר ניתנו בדוחות הכספיים של שנים קודמות. בין ההשלכות האפשריות שייטכן ונדרשת בחינה/עדכון שלהן תודגש **בחינת ירידת ערך** (או עדכון של ירידת ערך שהוכרה בתקופות קודמות), הן בגין נכסים שוטפים (לדוג', מלאי ולקוחות) והן בגין נכסים לא כספיים שאינם שוטפים (כגון, רכוש קבוע, נדל"ן

<sup>2</sup> **תזכורת:** בשנת 2016 הוחלט בממלכה המאוחדת (בריטניה) על פרישה מהאיחוד האירופי (Brexit). עם זאת תהליך הפרישה בפועל היבטים הנוגעים למתווה הפרישה כרוכים באישור הפרלמנט בבריטניה ואישור הפרלמנט האירופאי. בנוגע לגילויים שייכללו בדוחות הכספיים של חברות העוללות להיות מושפעות מאירוע זה נדרש להיוועץ מחלקה המקצועית.

להשקעה, חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני אשר פועלות בכלכלות שהתאפיינו בהתפתחויות שליליות)<sup>3</sup>, השלכות בגין תנודות בשערי חליפין, השלכות עסקיות וחוזיות, שינויים ברמת הסיכון, בדירוג ובשווי נכסים פיננסיים (ההשפעה על שווקי ההון בעולם) ושינויים בשווי ההוגן של אגרות חוב שהונפקו (במידה ולחברה/קבוצה יש זיקה ישירה לאותן כלכלות). בנוגע להיבטים הנזכרים לעיל ובנוגע להיבטים אפשריים נוספים מומלץ להיוועץ במחלקה המקצועית.

**בכבוד רב,**

**פאהן קנה ושות'**

---

<sup>3</sup> תשומת הלב מופנית לפרסום החלטות אכיפה חשבונאיות במהלך שנת 2014 על ידי סגל הרשות לניירות ערך. **החלטה 14-2** (קיצוז סימנים חיוביים ושליילים בעת בחינת הצורך בבדיקת ירידת ערך לנכס בלתי מוחשי) לפיה אין לקזז בין אירוע בעל השפעה פוטנציאלית חיובית לבין אירוע בעל השפעה שלילית, בעת הערכת קיום סימן לירידת ערך וכן **החלטה 14-3** (עיתוי ההכרה בהפסד מירידת ערך נכסי פיננסי) לפיה **חזקה** כי מידע הנוגע לנכס של החברה, אשר ידוע לבעל השליטה בה המשמש גם כחבר הנהלה, ידוע גם לחברה **עצמה** ולפיכך יש להביאו בחשבון בבחינת מכלול הסימנים לירידת ערך.