

דוח ריכוז ממצאים בנושא הכרה בהכנסה בהתאם ל- IFRS 15

מחלקה מקצועית - מרץ 2022

מחלקת ביקורת והערכה בשיתוף עם מחלקת תאגידים ("סגל הרשות") ערכה בשנה האחרונה ביקורת רוחב בנושא הכרה בהכנסה, בארבעה תאגידים מדווחים בתחום הנדל"ן היזמי וקבלנות ביצוע (בהתאמה, "הביקורת" ו-"חברות המדגם").

במסגרת הביקורת נבחנו בין היתר היבטי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי של הכנסות ותזרימי מזומנים הנובעים מחוזים על לקוחות, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות ("התקן" או "IFRS 15").

בחודש פברואר 2021 פרסם סגל הרשות דוח ריכוז ממצאים המפרט מספר סוגיות מרכזיות שעלו במסגרת הביקורת, וזאת במטרה לשקף בפני תאגידים מדווחים את עמדות סגל הרשות לגביהן, כדי לתרום לשיפור התנהלותם ולטיוב הנתונים המדווחים בהתאם להוראות הדין (להלן - "דוח ריכוז ממצאים").

רקע

התקן עוסק בהכרה בהכנסה של כל סוגי הישויות בכל הענפים ומטרתו לקבוע את העקרונות שישויות תיישם על מנת לדווח מידע שימושי למשתמשים בדוחות הכספיים לגבי המהות, הסכום, העיתוי וחוסר הוודאות של הכנסות ותזרימי מזומנים הנובעים מחוזים עם לקוחות.

יישום התקן מצריך, פעמים רבות, הפעלה של שיקול דעת משמעותי מצד התאגידים המדווחים, הן בהכרה והן במדידה של ההכנסה מהחוזה עם הלקוח.

כך למשל, בענף קבלנות הביצוע הכנסה המוכרת על פני תקופת ביצוע עבודה, נעשית בהתבסס על **אומדנים**, ועוד בטרם הושלמה כל מחויבות הביצוע שנקבעה במסגרת החוזה עם הלקוח. זאת, בפרט בפרויקטים ארוכים שנמשכים בדרך כלל לאורך מספר שנות דיווח ולכן אופן מדידת ההכנסות והעלויות, ועיתוי ההכרה בהן בין התקופות הוא קריטי לדיוחי החברות.

בהתאם לעיקרון הליבה של התקן, ישות תכיר בהכנסות על מנת לתאר את ההעברה של סחורות או של שירותים שהובטחו ללקוחות בסכום שמשקף את התמורה שישות מצפה להיות זכאית לה עבור סחורות או שירותים אלה, וזאת בהתאם למודל חמשת השלבים:

- זיהוי החוזה עם הלקוח;
- זיהוי מחויבויות הביצוע הנכללות בחוזה על הלקוח;
- קביעת מחיר העסקה;
- הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע;
- הכרה בהכנסה בעת קיום מחויבות ביצוע - לאורך זמן או בנקודת זמן.

קיום מחויבות ביצוע נבחן בהתאם למבחן העברת השליטה ללקוח בסחורות או בשירותים שהובטחו בחוזה.

ממצאי הביקורת אשר תמציתם יפורט להלן הצביעו על מספר ליקויים ברמת מהותיות שונה במדידת והצגת ההכנסות וההוצאות בדוחות הכספיים. הליקויים כאמור הובאו לידיעתן של החברות לצורך שיפור וטיוב הדיווח הכספי בעתיד. שתיים מחברות המדגם, ביצעו כתוצאה ממצאי הביקורת התאמה לא מהותית של מספרי השוואה במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים שהתפרסמו בסמוך למועד סיום הביקורת ואילו אחת מחברות המדגם התבקשה לכלול, במסגרת הדוח הרבעוני שהתפרסם בסמוך למועד סיום הביקורת, את תמצית ממצאי הביקורת.

ממצאי הביקורת ועמדות סגל הרשות לגביהם

הכרה ומדידה של הפרשה לבדק ואחריות

אחת מחברות המדגם חדלה מלהכיר, החל מתקופה מסוימת, בהפרשה לבדק ואחריות בגין חלק מהפרויקטים שלה, וזאת על אף מחויבותה לאספקת שירותים אלה במסגרת החוזים שחתמה עם לקוחותיה. בנוסף, בתקופות בהן הכירה בהפרשה לבדק ואחריות, בוצעה הפרשה כללית בלבד, ללא זיהוי סכום ההפרשה הנדרש לפי הפרויקטים הרלוונטיים. פרט לכך, ביחס לתקופה זו, לא נמצא תיעוד לתיקוף אומדן ההפרשה לבדק ואחריות.

יתר על כן, בשתיים מבין חברות המדגם ההפרשה לבדק ואחריות בה חייבות החברות הוצגה בקיזוז (בנטו) של התחייבות קבלני המשנה לשאת בעלות זו - קרי, החברות הכירו בנכס שיפוי בגובה החלק שקבלני המשנה מחויבים לבצע.

לעמדת סגל הרשות, ככלל, חברה נדרשת לבצע הפרשה לבדק ואחריות בהתאם לקבוע בחוזים עליהם היא חתמה עם לקוחותיה, ולתקפה באופן שוטף תוך תיעוד התיקוף. כמו כן, אומדני כל אחד מהפרויקטים המבוצעים על ידי החברה נדרשים לכלול גם את אומדני העלויות לאחר סיום הפרויקט, לרבות הפרשה לבדק ואחריות.

בקשר עם הכרת החברות בהפרשה לבדק ואחריות בקיזוז התחייבות קבלני המשנה לשאת בעלות זו הרי שהנחיות היישום בתקן מחילות את הוראות תקן חשבונאות 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37) בהתייחס לאחריות על מוצר או שירות, במקרים שבהם ללקוח אין אפשרות לכוש את אותה אחריות בנפרד.

IAS 37 מבהיר כי כאשר חזוי שיתקבל שיפוי מצד אחר בגין יציאה, כולה או חלקה, הנדרשת לסילוק הפרשה, יש להכיר בשיפוי אם, ורק אם, ודאי למעשה שהשיפוי יתקבל אם הישות תסלק את מחויבות. עוד קובע תקן זה כי השיפוי יטופל כנכס נפרד וסכומו לא יעלה על סכום ההפרשה.

בשים לב לכך שלא הועמדו ערבויות על ידי קבלני המשנה, לעמדת סגל הרשות, החברות לא הרימו את הנטל הנדרש לשם ביסוס רמת ודאות גבוהה לגביית עלויות הבדק, כנדרש בהתאם להוראות IAS 37. כתוצאה מממצאים אלה, ביצעו שתי חברות המדגם התאמה לא מהותית של מספרי השוואה במסגרת הדוח התקופתי שפורסם בסמוך לסיום הביקורת.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות, מקום בו קיימת לרוכש זכות חוזית לביטול הסכם המכר

באחת מחברות המדגם העוסקת בתחום נדל"ן יזמי למגורים עלה כי באחד מהפרויקטים המבוצעים על ידה היה עיכוב משמעותי בלוחות הזמנים. בהתאם להסכם המכר שנחתם בין החברה לבין הרוכשים, נקבע בין היתר כי במקרה של עיכוב משמעותי במסירת הדירה יהיה הרוכש זכאי לביטול הסכם המכר והשבת כספיו (בהסכם המכר הוגדרו התנאים לביטול ההסכם). בשל העיכוב המשמעותי במסירת הדירות, הרי שללקוחות החברה באותו מועד עמדה זכות חוזית לביטול הסכם המכר.

על אף העובדה שהוקנתה לרוכשים מסוימים זכות ביטול כאמור, החברה הכירה בהכנסות ממכירת הדירות על פני זמן. לעמדת סגל הרשות, אין זה סביר כי החברה תמשיך להכיר בהכנסות ממכירת הדירות על פני זמן, מקום בו עומדת לזכות הרוכשים האפשרות לבטל את חוזה המכר (גם אם בפועל לא ביטלו את הסכם המכר). קרי, על החברה היה לבטל את ההכנסות שהוכרו בגין חוזים שנחתמו והוכרה בגינם הכנסה על פני זמן וכן לא להכיר בהכנסות מחוזים חדשים, מקום שבו עמדה או שצפוי שתעמוד ללקוחות הזכות לביטול החוזה, וזאת לכל הפחות עד לחתימת הלקוחות על ויתור בנוגע לזכות זו. השפעת ביטול ההכנסות כאמור לא הייתה מהותית בנסיבות עניינה של החברה.

כמו כן, בשים לב לכך שלגבי חלק מהתקופות עמדת החברה הייתה שהחזרה אינו ניתן לביטול (על בסיס פרשנות משפטית שקיבלה), הרי שהחברה נדרשה לתת גילוי לאמור **כשיקול דעת משמעותי**, ככל שהשפעת הביטול עלולה להיות מהותית על הנתונים בדוחותיה הכספיים.

הפסקת הפקת דוחות בקרה תקציבית לפני סיום ביצוע הפרויקט ומסירתו

במסגרת הביקורת עלה כי באחת מחברות המדגם, ולכל הפחות ביחס לשני הפרויקטים שנדגמו, הפקת דוחות הבקרה התקציבית, המשמשים לבחינת אומדני ההכנסות וההוצאות של הפרויקטים, הסתיימה עוד בטרם השלמת ביצוע הפרויקטים, כאשר באחד מהם אף בשלב שאינו קרוב לסיום הפרויקט.

לעמדת הסגל, ברור כי בשל כך לא מתאפשר מעקב, ניהול ופיקוח על ביצוע הפרויקטים והאומדנים המוכרים בדוחות הכספיים. חשיבות מעקב הבקרה התקציבית במקרים דנן מתחזקת לנוכח הגידול המשמעותי בהפסד שהוכר בגין הפרויקט לעומת זה שהוכר נכון למועד הפקת דוח הבקרה האחרון. סגל הרשות סבר כי העדר פיקוח ובקרה של הבקרה התקציבית ככלל אינה תקינה, קל וחומר בפרויקט הפסדי, כאשר בהתאם להוראות התקן נדרש להכיר בהפסד באופן מיידי. היינו, העדר פיקוח ובקרה, יחד עם גידול בהפסד ואי דיוק באומדני העלויות וההכנסות, ייתכן והשפיע על אי הכרה בהפסד צפוי במועד הנדרש בהתאם להוראות התקן.

לעמדת סגל הרשות, הפסקת הפקת דוחות בקרה תקציבית לפני מועד סיום הפרויקט ומסירתו ללקוח, חושפת את החברה לטעויות ואי-דיוקים בגיבוש אומדני ההכנסות והעלויות המשמשים בסיס לדוחותיה הכספיים. זאת בפרט בפרויקטים הפסדיים או לחלופין בפרויקטים בהם עולות לא מעט בעיות וחריגות.

לעמדת הסגל, על החברה לבצע תהליכי בקרה ראויים לאורך כל חיי הפרויקטים עד לסיומם המוחלט, על מנת לבסס את הסכומים המוכרים בדוחותיה הכספיים בגינם. החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות.

היעדר הכרה בעלויות שבזבזו כהוצאות בעת התהוותן

סעיף 98(ב) לתקן קובע כי עלויות שבזבזו של חומרים, עבודה או משאבים אחרים לקיום החזרה שלא באו לידי ביטוי במחיר החזרה, יוכרו כהוצאות בעת התהוותן. עם זאת, באחת מחברות המדגם עלה כי החברה הכירה בעלויות אלה לפי שיעור ההשלמה של הפרויקט. עוד יצוין כי הטיפול החשבונאי בו נקטה החברה לעניין גניבות היה באמצעות הגדלת אומדן ההוצאות בפרויקט בשלב הראשון, כאשר במקרים שבהם פנתה החברה לחברת הביטוח וההחזר אושר, הקטינה בחזרה את אומדן ההוצאות.

לעמדת סגל הרשות, הטיפול החשבונאי אותו יישמה החברה בקשר עם עלויות שבזבזו ועלויות בגין גניבות אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התקן לפיהן יש להכיר בהן כהוצאה באופן מיידי, ולא לטפל בהן כחלק מעלויות החזרה.

בנסיבות עניינה של החברה, השפעת הטעות לא הייתה מהותית.

היעדר הכרה ברכיב מימון משמעותי לעניין עסקאות קומבינציה

בהתאם להוראות התקן, בקביעת מחיר העסקה, ישות תתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של **ערך הזמן** של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה מספק ללקוח או לישות הטבה משמעותית של מימון. מטרת הוראה זו היא להכיר בהכנסה ממכירה או ממתן שירותים לפי הסכום שמשקף את מחיר העסקה אילו תנאי התשלום היו במזומן, בעוד שהחלק המיוחס לרכיב המימון יוכר כהכנסות או הוצאות מימון, לפי העניין.

כהקלה מעשית, ישות אינה נדרשת להפריד רכיב מימון כאשר הישות מצפה במועד ההתקשרות שהתקופה בין מועד העברת השירותים ללקוח לבין מועד התשלום תהיה **עד שנה**.

עסקת קומבינציית דירות כוללת, בין היתר, קבלת קרקע מבעלי הקרקע כתמורה למתן שירותי בנייה על ידי הקבלן על חלק הקרקע אשר נותר בבעלותם. במסגרת הביקורת עלה כי בניגוד להוראות התקן, שלוש מבין חברות המדגם אינן מכירות ברכיב מימון משמעותי בגין תמורת העסקה, זאת על אף שהחברות קיבלו חזקה על הקרקע טרם אספקת שירותי בנייה ושירותים לבעלי הקרקע אשר עתידים להימשך על פני תקופה העולה על שנה.

לטענת החברות, אמנם במקרה דנן קיים רכיב מימון משמעותי אותו נדרש להפריד בהתאם להוראות התקן, אך **מפאת חוסר מהותיות** הסכומים המשתקפים מהטיפול החשבונאי הנדרש, הן אינן מיישמות טיפול זה (וכך גם בהתייחס למקדמות ולפריסת תשלומים לרוכשי הדירות).

לעמדת סגל הרשות נדרש לבחון בכל תקופת דיווח את היקף עסקאות הקומבינציה ועסקאות המכר, את מהותיות רכיב המימון הגלום בהן, ואת השפעת הפרדתו בהתאם להוראות **IFRS 15** על דוחותיהן הכספיים, הן באופן שוטף בעבור כל תקופה בנפרד, והן באופן מצטבר, וליישם את הוראות התקן בעניין.

נוסף על כך במסגרת הביקורת נמצא כי אחת מחברות המדגם העריכה את שיעור הריבית לצורך חישוב מרכיב המימון במקרים שבהם העמידה מימון ללקוחות, בשיעור של 0.6% לשנה (הריבית שנקבעה בחוזי המכירות). סגל הרשות העלה ספק אם שיעור זה משקף את סיכון האשראי של הלקוח המקבל את המימון.

לעמדת החברה, ריבית שנתית של 0.6% שקפה נכונה את מאפייני האשראי של הרוכשים מהסיבות הבאות: לפי חוזי המכר הלקוח מחויב בריבית על כל יתרת התשלומים, ומשכך הריבית האפקטיבית אותה משלם הלקוח גבוהה יותר; שיעור הריבית משקף סיכון אשראי נמוך, בשים לב לכך שמדובר באשראי לתקופה קצרה יחסית (בד"כ עד 18 חודשים); סיכויי הגבייה גבוהים, בשים לב לכך שהדירה טרם נמסרה לרוכש והיא מהווה בטוחה לאשראי; היחס בין יתרת החוב של הרוכש לבין שווי הבטוחה משתפר עם חלוף הזמן, בשים לב לכך שבמהלך השנים האחרונות מחירי הדירות עולים באופן עקבי ולכך שהדירה הולכת ומושלמת לאורך הזמן; יתרת התשלומים של רוכשי הדירות נושאת הצמדה למדד תשומות הבנייה.

לעמדת סגל הרשות, החברה לא הרימה את הנטל הנדרש ולא ביססה את נאותות קביעת שיעור הריבית, ומשכך נדרשה לערוך ניתוח רגישות עם שיעורי ריבית גבוהים יותר (בטווח ריבית של 0.6% - 2%). בדיקת החברה העלתה כי ההשפעה על הסעיפים הרלוונטיים בדוחות הכספיים אינה מהותית בכל טווח הריבית שנבדק. לנוכח האמור, סגל הרשות לא התערב בשיעור הריבית בו השתמשה החברה.

אופן חישוב שווי שירותי בנייה

במועד ההכרה בעסקת קומבינציה, הכירה אחת מחברות המדגם במלאי המיוחס לדירות היזם כנגד הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סעיפים 66 ו-67 לתקן קובעים כי ישות תמדוד את התמורה שאינה במזומן (קרי, חלקה של החברה בקרקע) בשווי הוגן, כאשר אם אין באפשרות הישות לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן, על הישות למדוד את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של השירותים שהובטחו ללקוח עבור התמורה.

במקרה דנן, חלף מדידת שווי הקרקע, מדדה החברה את חלקה בקרקע במועד ההכרה לראשונה לפי אומדן מחירי שירותי הבנייה אשר צפויים להינתן לבעלי הקרקע על חלק הקרקע אשר נשאר בבעלותם.

על פי הנתונים שהועברו לעיונו של סגל הרשות במסגרת הביקורת, מחירי שירותי הבנייה הניתנים לבעלי הקרקע חושבו כסך עלויות הבנייה הישירות בתוספת רכיבים בגין תשומות נוספות בלבד. לטענת החברה, אמנם במקרים אלו אמור להילקח גם מרווח קבלני בחישוב מחיר שירותי הבנייה, אולם בעניינה של החברה מרווח זה הוא אפסי. לטענת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר שלה, ולכך שלחברה אין פעילות ביצוע נפרדת אלא פעילות הדומה לניהול פרויקטי ביצוע, מושתות עליה עלויות גבוהות יותר ביחס לחברות בתחום הבנייה היזמית שיש להן פעילות ביצוע נפרדת - היא אינה מעסיקה עובדי ביצוע אלא משתמשת בקבלני משנה לצורך הבנייה, ואין בידה ציוד כבד לשימוש באתרי פרויקטים. בנוסף, החברה מעסיקה מנהלי ביצוע האחראים על ניהול הבנייה וכאשר מדובר בפרויקטים בהיקף קטן החברה מתקשרת עם קבלן מפתח.

אופייה של החברה והעובדה כי אין לחברה פעילות עצמאית ונפרדת בעלת מסה קריטית של פרויקטים בתחום מובילות לכך שהעלויות שהחברה נדרשת לשאת בהן בכדי לספק את אותם השירותים הינן זהות במהותן לתמורה אותם היא תקבל בגין אותם השירותים, ולכן לדידה שימוש במרווח קבלני בשיעור אפס הינו

נאות ומשקף את שווי שירותי הבנייה. לחלופין, לטענת החברה, גם אם היה נלקח מרווח קבלני בשיעור של 5% - 3% (שיעור מרווח קבלני מקובל בענף), הרי שמדובר בסכומים שאינם מהותיים לדוחות הכספיים.

לעמדת סגל הרשות, הרציונאל העומד בבסיס הוראות התקן בדבר הקצאת מחיר העסקה לרכיבים בעסקה (מחויבויות ביצוע) הוא ייחוס תמורה לרכיבים אלה כאילו נמכרו בנפרד, וזאת על מנת לשקף את הרווחיות הגלומה בכל רכיב כאמור. לפיכך, ובשים לב להוראות סעיף 79 (ב) לתקן לפיו שיטה מתאימה לאמידת מחיר המכירה הנפרד של שירות יכולה לכלול תחזית בנוגע לעלויות הצפויות והוספת מרווח מתאים עבור שירות זה, הרי שנדרש להביא בחישוב שווי שירותי הבנייה מרווח קבלני כלשהו. מדידה כאמור מקובלת בפרקטיקה גם בחברות אחרות הפועלות בתחום זה. עם זאת, מפאת חוסר מהותיות, סגל הרשות לא מצא לנכון למצות סוגיה זו מול החברה.

בנוגע לממצא זה השיבה החברה כי הגם שהיא עומדת על נימוקיה כמפורט לעיל, היא מקבלת את עמדת סגל הרשות ותפעל בהתאם, ככל שרלוונטי, מכאן ואילך, החל מהפרויקטים הבאים אשר יכללו התחייבות למתן שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה.

מועד תחילת ההכרה בהכנסה

באחד מהפרויקטים שנבדקו באחת מחברות המדגם, הוכרה הכנסה (ללא הכרה ברווח) בשלב שבו ההסכם מול מזמין העבודה אמנם נחתם אך טרם הושלם, וזאת בשל תנאי מפסיק מהותי שעוד לא הוסר ואינו בשליטת החברה (היינו - הסכם חתום עם מזמין עבודה, אשר לו תנאי מפסיק לפיו ככל שלא יתקיים תנאי זה, ההסכם מבוטל).

לעמדת סגל הרשות, הכרה בהכנסה, אף ללא הכרה ברווח, קודם למועד בו ההסכם עם הלקוח יוצר זכויות ומחויבויות הניתנות לאכיפה וטרם עמידה בכל התנאים המנויים בסעיף 9 לתקן, אינה עולה בקנה אחד עם הוראות התקן. בהתאם לכך, החברה לא יכלה להכיר בהכנסה עד להפיכת החוזה לחוזה מחייב. יצוין כי מפאת חוסר מהותיות לא בוצע תיקון לרישום כאמור בדוחות הכספיים.

העדר ביסוס של אומדני ההכנסות והעלויות

במסגרת הביקורת, עלו ממצאים המצביעים על ליקויים בתהליכי הבקרה בכלל ובביסוס אומדני ההכנסות והעלויות בפרט, ביחס לשני הפרויקטים שנדגמו באחת מחברות המדגם. ביחס לשני פרויקטים אלה, לא נמצא תיעוד מתאים אשר מהווה בסיס להערכות ההנהלה את העלויות וההכנסות של הפרויקט. כך למשל, הכרה בהכנסה ללא ביסוס יכולת ההכרה בתמורה משתנה, אי ביסוס אומדן עלויות הפרויקט לתקופות מסוימות כתוצאה מאי ביסוס מועד הסיום הצפוי בתקופות אלה, וכן אי ביסוס שימוש החברה באומדן עלויות צפויות נמוך יותר לצורך הדוחות הכספיים לעומת זה שהוערך על ידי הבקרה התקציבית.

לעמדת סגל הרשות, כל חברה, ובפרט כזו הפועלת בתחום פעילות שבו אומדנים חשבונאיים להכרה בהכנסה מהותיים מאוד בדוחותיה הכספיים, נדרשת להפעיל שיקול דעת זהיר תוך ביסוס הערכותיה בראיות תומכות אשר מהוות בסיס ליכולת ההכרה בהכנסה, לרבות ביחס לאומדנים רלוונטיים בנוגע להכרה בהכנסה מתמורה משתנה, ובאשר לעלויות אותן יש להביא בחשבון כחלק מעלויות הפרויקט. החברה נדרשה לטיוב תהליכי הבקרה שלה על האומדנים העומדים בבסיס הדוחות הכספיים, נדרשה לטיוב הראיות העומדות בבסיס הערכותיה לרבות תיעוד ההחלטות המתקבלות והבסיס להן, וכן נדרשה להרחיב את הגילוי בדוחותיה הכספיים בדבר האומדנים ושיקולי הדעת שהופעלו בקשר אליהם.

לדוח ריכוז הממצאים, כפי שפורסם ע"י סגל הרשות [לחצו כאן](#).

יובהר כי האמור לעיל מהווה סקירה תמציתית של דוח הממצאים ולפיכך אינו מהווה תחליף לקריאת נוסחו המלא ולבחנית מכלול ההשלכות הנגזרות מכוחו

בברכה,
המחלקה המקצועית