



## רשות ניירות ערך פרסומי רשות ניירות ערך יולי 2019

### שלום לכולם,

ביום 30 ביולי 2019 פרסמה רשות ניירות ערך עמדת סגל חשבונאית מספר 22-1: **"היוון עלויות אשראי לדירות למגורים אשר ההכנסה בגין מכירתן מוכרת לאורך זמן"**.

בנוסף, ביום 31 ביולי 2019 פרסמה רשות ניירות ערך החלטת אכיפה חשבונאית 19-1 בנושא **"משיכות כספים שלא כדין על ידי בעל השליטה"** להלן עיקרי הפרסומים.

### עמדת סגל חשבונאית 22-1

עמדת הסגל נסבה סביב ענף הנדל"ן היזמי אשר מכיר בהכנסה על פני זמן בגין הקמת דירות מגורים בהתאם להתקדמות הפרויקט בהתאם לסעיף 35 לתקן דיווח כספי בינלאומי 15, **הכנסות מחוזים עם לקוחות ("IFRS 15")**. עלתה השאלה האם הנכסים המוכרים בגין ייזום פרויקט מהווים "נכס כשיר" כהגדרתו בתקן חשבונאות בינלאומי 23, **עלויות אשראי ("IAS 23")** והאם בהתאם לכך ניתן להוון כחלק מעלותם עלויות אשראי. לאור העובדה כי בפרקטיקה בישראל היו קיימות גישות שונות ביחס לשאלה זו, פנה סגל הרשות לוועדה הבינלאומית לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC") לבקש את עמדתה בעניין. החלטת ה-IFRIC בנושא פורסמה במרץ 2019. עמדת סגל זו מבוססת על החלטת ה-IFRIC ומתייחסת למספר היבטים רלוונטיים נוספים.

הדיון התבסס על חברה בתחום הבנייה למגורים שמוכרת דירות ליחידים ונוטלת הלוואה לצורך מימון הבניה ומתהוות לה עלויות אשראי. חלק מהדירות נמכרות

בתחילת תקופת הבניה. החברה מזהה את החלק בקרקע המיוחס לדירה והדירה כמחויבות ביצוע אחת בהתאם להוראות IFRS 15 ומכירה בהכנסה על פני זמן עם התקדמות הביצוע. יתרת הקרקע ועלויות הבניה שטרם הוכרה בגינם הכנסה מסווגות במסגרת סעיף מלאי בתהליך.

בהתאם להחלטת ה-IFRIC, הדירות המכורות והדירות שטרם נמכרו אינן מהוות נכס כשיר כהגדרתו ב-IAS 23, זאת מאחר ולא נדרש פרק זמן מהותי כדי להכין את הדירות לשימושן המיועד או למכירתן שכן החברה יכולה למכור את הדירות האמורות ככל שתמצא לקוחות מתאימים.

לעניין רכיב הקרקע, מאחר והיא מהווה חלק ממחויבות הביצוע הכוללת, לעמדת הסגל, לא סביר לעשות הבחנה ולטפל באופן שונה ברכיב זה. עם זאת, לעמדת סגל הרשות, אם החברה החלה בפעילות פיתוח הקרקע אך אין ביכולתה למכור את הדירות אותן היא מתכננת להקים (למשל אם טרם התקבל היתר בניה), הקרקע עשויה להוות נכס כשיר בהתאם להוראות IAS 23.

לעמדת סגל הרשות, השינוי בטיפול הנובע מהחלטת ה-IFRIC ומעמדת הסגל, יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, *מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות שישושם לכל המאוחר החל מדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2019.*

## לקריאת עמדת הסגל - לחצו כאן

### החלטת אכיפה חשבונאית 19-1

במהלך הרבעון השני לשנת 2018 חברה ביצעה מהלך של נטילת מימון מחדש למספר נכסים שלה, בד בבד עם נטילת מימון מחדש למספר נכסים בבעלות הפרטית של בעל השליטה בחברה. במועד המימון מחדש, חלק מהסכומים העודפים שנותרו במסגרת המימון מחדש לנכסי החברה, הועבר לפירעון הלוואה בגין נכס בבעלות בעל השליטה. העברה זו לא נכללה ביתרת החו"ז מול בעל השליטה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השני 2018. כמו כן, לא נכלל גילוי בדוחות הכספיים לרבעון השני והשלישי לשנת 2018 למאפייני עסקת המימון מחדש ולדבר ההעברה.

לעמדת החברה, הטעות ביתרות החו"ז מול בעל השליטה שנכללה במסגרת דוחות רבעון שני 2018 כאמור, והעדר גילוי מלא במסגרת דוחות אלה, אינם מגיעים לכדי טעות מהותית מאחר וההעברה בוצעה בשגגה והסכומים כבר הושבו לחברה. בנוסף, לעמדת החברה עסקת המימון מחדש לנכסי החברה ועסקת המימון מחדש לנכסי בעל השליטה לא היו קשורות זו לזו, ומשכך עסקת המימון מחדש לנכסי החברה לא מהווה עסקה שלבעל השליטה עניין אישי באישורה. על כן, לא מדובר בפעולה שבוצעה בניגוד להוראות הדין.

לאור שאלות שהועלו על ידי סגל הרשות, החברה בחנה שוב את הסכמי המימון מחדש והגיעה למסקנה כי שתי עסקאות המימון מחדש משולבות וכרוכות זו בזו בשל קיומם של שעבודים צולבים וערבוביות שהעמיד בעל השליטה ולכן היה עליה להביא את עסקת המימון מחדש בגין נכסיה לאישור בוועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה כעסקה שלבעל השליטה יש בה עניין אישי. בעקבות זאת החברה תיקנה את הדוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית וקבעה כי הבקרה הפנימית אינה אפקטיבית לאור חולשה מהותית שהחברה זיהתה ברכיב בקרת העל וזרימת המידע בזמן אמת להנהלה ולדירקטוריון.

לעמדת סגל הרשות, הטעות שנכללה במסגרת דוחותיה הכספיים לרבעון השני ולרבעון השלישי לשנת 2018 הינה טעות מהותית על אף ששיעורה נופל מהספים הכמותיים לבחינת מהותיות של טעות וזאת מאחר והטעות נוגעת לפעולות בין תאגיד לבין בעל השליטה בו, ולפעולות שבוצעו בניגוד לדרישות הדין.

## לקריאת החלטת האכיפה – לחצו כאן

למידע ופרטים נוספים:

רו"ח גיא טביביאן, שותף, ראש המחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085464

רו"ח אורי לוי, שותף, המחלקה המקצועית, Deloitte, טל': 03-6085516



[www.deloitte.co.il](http://www.deloitte.co.il)

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Israel & Co. is a firm in the Deloitte Global Network. Deloitte Israel Group is a leading professional services firm, providing a wide range of world-class audit, tax, consulting, financial advisory and trust services. The firm serves private and publicly traded companies, domestic and international clients, public institutions and promising fast-growth companies whose shares are traded on the Israeli, US, European and foreign capital markets.

Deloitte Israel Group - © 2019 Brightman Almagor Zohar & Co. A firm in the Deloitte Global Network.