

**Deloitte.**

# הצעה לתקן חכירות חדש

רו"ח אורי לוי

שותף, המחלקה המקצועית, חטיבת הביקורת, Deloitte



# וַיֹּאמֶר יוֹסֵף אֶל הָעָם

---

הֵן קָלְנִיתִי אִתְּכֶם הַיּוֹם וְאֶת אֲדָמַתְכֶם לְפָרְעָה  
הֵא לָכֶם אֶרֶץ וְזָרְעֶתֶם אֶת הָאָרֶץ׃  
וְהָיִיתָ בְּתַבּוּאָה וּלְתַתֶּם זֶבַע לְפָרְעָה



# הצעה לתקן חכירות חדש

- בחכירה, חוכר משיג שליטה על נכס ע"י התחייבות לביצוע תשלומים עתידיים.
- מדובר ברכישת זכות לשימוש בנכס תוך נטילת מימון והפחתת סיכוני הבעלות של החוכר בהשוואה למצב שבו היה רוכש את הנכס עצמו.
- תחת תקן החכירות הקיים, רבות מהחכירות אינן מקבלות ביטוי במאזן.
- מהותיות העדר מידע זה מהדוחות משתנה בין התעשיות והענפים השונים ובין חברות שונות כתלות באופי החכירות הנהוגות.
- ההשפעה העתידית על המינוף הפיננסי העולה מהדוחות עשויה להיות משמעותית מאוד.

עפ"י ה- IASB:

ההתחייבויות לזמן ארוך של המשתמשים הכבדים ביותר  
בחכירות חוץ מאזניות, מדווחות בחסר בשיעור של:

20% אירופה

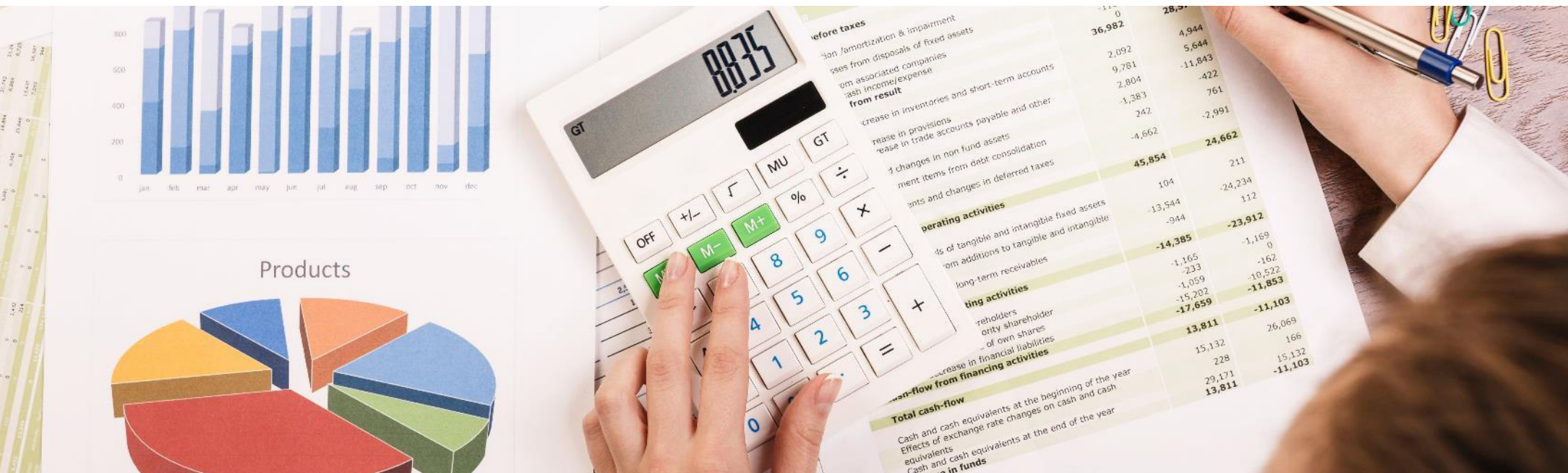
23% צפון אמריקה

46% אסיה-פסיפיק

# הצעה לתקן חכירות חדש

תמונת מצב של נטל ההתחייבויות החוץ מאזניות ביחס להתחייבויות המאזניות במספר חברות קמעונאיות שלבסוף הגיעו לכדי פשיטת רגל (מתוך Project Update, August 2014 של ה- IASB):

Retailer	Operating lease commitments (undiscounted) <sup>4</sup>	Reported debt <sup>4</sup>	Operating lease commitments as % of reported debt
Circuit City (US)	\$4,537m	\$50m	9074%
Borders (US)	\$2,796m	\$379m	738%
Woolworths (UK)	£2,432m	£147m	1654%
HMV (UK)	£1,016m	£115m	883%
Clinton Cards (UK)	£652m	£58m	1124%



# הצעה לתקן חכירות חדש

## חכירה

**חוזזה** המעביר את זכויות השימוש בנכס (**נכס הבסיס**) לתקופה מסוימת בעבור תמורה.

הקביעה שחוזזה הוא חכירה או כולל בתוכו חכירה מצריך הערכת 2 העניינים הבאים:

- האם מילוי החוזזה תלוי בשימוש של נכס **מזוהה**, וכן;
- האם החוזזה מעביר את הזכות **לשלוט** בשימוש של הנכס המזוהה לתקופת זמן, בעבור תמורה

**המודל החשבונאי: שיקוף נכס בשל זכות שימוש (Right of use)**  
על ידי החוכר לתקופת זמן מוגדרת ע"י נטילת מימון.

# הצעה לתקן חכירות חדש

## הטיפול החשבונאי

### ספרי החוכר

**מאזן-** הכרה בנכסים והתחייבויות בגין כל חכירה, למעט מספר חריגים (חכירות לתקופה של עד שנה וחכירות של פריטים קטנים, כמו מחשבים ניידים, ציוד משרדי וכו').

**דוח רווח או הפסד-** הכרה בהוצאות פחת והוצאות מימון לגבי כל הנכסים וההתחייבויות בחכירה המוכרים במאזן (כמו חכירה מימונית כיום).

**דוח תזרים מזומנים-** תשלומי קרן ההתחייבות בגין החכירה יוצגו בפעילות מימון, ותשלומי הריבית יוצגו בפעילות שוטפת או בפעילות מימון, בהתאם למדיניות החברה.

### ספרי המחכיר

במהות הטיפול החשבונאי מצד המחכיר יותר ללא שינוי לעומת הטיפול החשבונאי כיום תחת IAS 17.

# הצעה לתקן חכירות חדש

ההשפעה על הדוחות הכספיים

נושא	השפעה	הסבר
נכסים והתחייבויות	↑	נכסים והתחייבויות ישוקפו בכל חכירה
הון	↓	הפחתת התחייבויות לפי ריבית אפקטיבית לרוב איטית יותר מהפחתת נכסים לפי קו ישר
רווח תפעולי הוצאות מימון	↑	מרכיב המימון של תשלום דמי החכירה, מועבר להוצאות המימון בגין ההתחייבות
EBITDA	↑↑	ההוצאות התפעוליות שהוכרו תחת המודל הישן "הופכות" להוצאות פחת והוצאות מימון אשר מנוטרלות בחישוב ה- EBITDA
תזרים לפעילות שוטפת	↑	סך התזרים אינו משתנה! מרכיב תשלום הקרן בגין ההתחייבות ידווח כתזרים מפעילות מימון (מרכיב הריבית תלוי במדיניות החשבונאית של החברה)
תזרים לפעילות מימון	↓	

# הצעה לתקן חכירות חדש

ההשפעה על הדוחות הכספיים

שינויים ביחסים פיננסיים:

- יחס החוב ל- EBITDA עולה מ- 2.4 ל- 3.5  
יחס כיסוי הריבית (EBITDA להוצאות מימון)  
יורד מ- 7.4 ל- 5.2.
- המינוף הפיננסי של החברה (יחס החוב להון)  
עולה מ- 2.8 ל- 3.7.

Illustration 1: Retailer

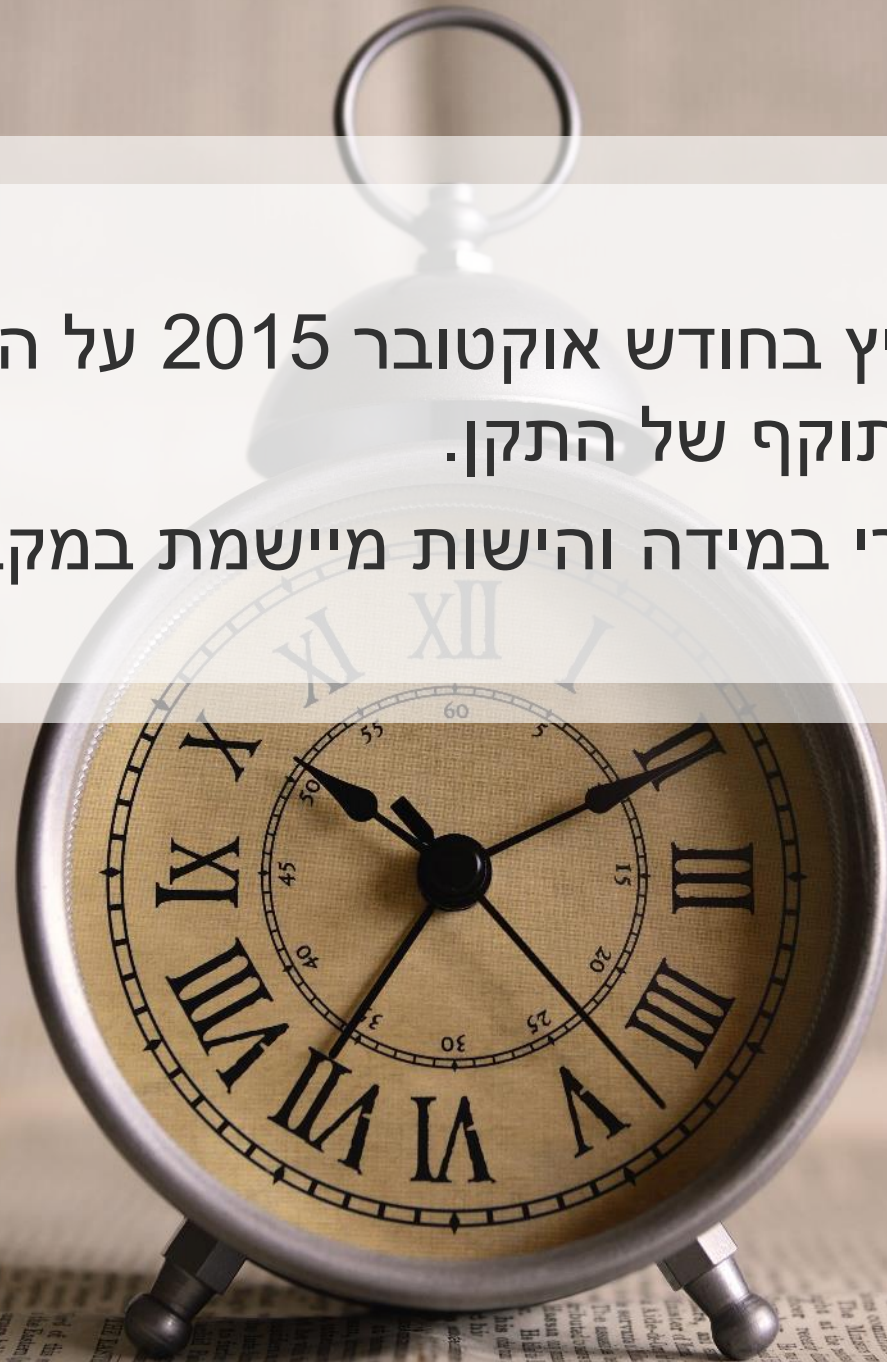
Balance sheet	Today	IASB
Property, plant and equipment	44,521	44,521
Lease assets	958	18,757
Other	26,703	26,703
Total non-current assets	72,182	89,981
Total current assets	38,086	38,086
<b>Total assets</b>	<b>110,268</b>	<b>128,067</b>
Borrowings	22,533	22,533
Lease liabilities	697	21,233
Other liabilities <sup>16</sup>	57,714	57,264
<b>Total liabilities</b>	<b>80,944</b>	<b>101,030</b>
Equity	29,324	27,037
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>110,268</b>	<b>128,067</b>
Income statement	Today	IASB
Revenue and other income	164,181	164,181
Cost of sales	(141,937)	(140,764)
<b>Gross profit</b>	<b>22,244</b>	<b>23,417</b>
Operating costs	(16,222)	(16,222)
<b>Operating profit</b>	<b>6,022</b>	<b>7,195</b>
Net finance costs	(1,293)	(2,393)
<b>Profit before tax</b>	<b>4,729</b>	<b>4,802</b>
Income tax	(1,161)	(1,161)
<b>Profit for the year</b>	<b>3,568</b>	<b>3,641</b>
Cash flow statement	Today	IASB
Operating activities	5,312	7,117
Investing activities	(3,283)	(3,283)
Financing activities	(2,236)	(4,041)
<b>Total cash outflow</b>	<b>(207)</b>	<b>(207)</b>



# הצעה לתקן חכירות חדש

## כניסה לתוקף

צוות ה-IASB המליץ בחודש אוקטובר 2015 על ה- **1.1.19** כמועד המתאים לכניסה לתוקף של התקן. יישום מוקדם אפשרי במידה והישות מיישמת במקביל גם את IFRS 15.



# !\$2,000,000,000,000

The screenshot shows the top section of The Wall Street Journal website. At the top, there is a black bar with market data: DJIA (17778.99, +0.12%), Nasdaq (5106.23, +0.45%), U.S. 10 Yr (0/32 Yield 2.343%), Crude Oil (43.12, -2.47%), and Euro (1.0729, +0.04%). Below this is the masthead with the title 'THE WALL STREET JOURNAL.' and navigation links for Home, World, U.S., Politics, Economy, Business, Tech, Markets, Opinion, Arts, Life, and Real Estate. A subscription offer for '€12 FOR 12 WEEKS' is visible. A carousel of three article teasers is shown: 'Coming to a Balance Sheet Near You: \$2 Trillion in Leases' (with a CVS/pharmacy image), 'AB InBev-SAB Deal: Tastes Great But Will It Be More Filling?' (with an AB InBev image), and 'Biggest Valeant Holder Plumbed Philidor Ties' (with a Valeant image). The main article featured is 'Coming to a Balance Sheet Near You: \$2 Trillion in Leases' under the 'MARKETS' category. It includes social media share counts (Facebook: 73, Twitter: 94) and a brief summary: 'Some of America's best-known companies—like AT&T, CVS and Delta—likely will soon have to effectively boost the debt they report on their balance sheets'.

# Deloitte.

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.