



רשות ניירות ערך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

www.isa.gov.il מחלקת תאגידיים

אפריל 2016

החלטת אכיפה חשבונאית 16-4

נושא ההחלטה:

מדידת שווי הוגן המביאה ל-"ספירה כפולה" של רכיבים בדוחות הכספיים.

תאריך ההחלטה:

אוגוסט 2015.

סוג ותאריך הדיווח:

דוחות כספיים לשנת 2014 ולתקופות שקדמו לה, במהלכן החזיקה החברה בקרקע.

תיאור עובדות המקרה והטיפול החשבונאי שיושם על ידי החברה:

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן. הנכס העיקרי שלה הינו קרקע המצויה במישור החוף. חלק מן הקרקע הושכר לחיצוניים לתקופות שונות (בין היתר, שטחים שהוחכרו למתקן התפלה, שטחים שהושכרו כמגרשים לאחסנה פתוחה ועוד), וחלק אחר הושכר למפעל של חברה בת של החברה הפועלת בתחום הבניה המתועשת (שני החלקים יקראו יחדיו - "הקרקע"). החברה הציגה במסגרת דוחותיה הכספיים חלק מזכויותיה בקרקע כנדל"ן להשקעה ואת החלק השני כרכוש קבוע. על פי מדיניותה החשבונאית של החברה, חלק הקרקע המוצג כנדל"ן להשקעה טופל לפי שיטת השווי ההוגן, וחלק הקרקע המוצג כרכוש קבוע טופל בהתאם למודל ההערכה מחדש. השווי ההוגן של הקרקע נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני (להלן - "הערכת השווי").

הערך בו הוצגו זכויות החברה בקרקע בדוחותיה הכספיים כלל את הערך שנקבע לחלקי הקרקע במסגרת הערכת השווי, בתוספת עלויות נוספות שהונו בגין שיפורים בה, כגון: סככות, חיפוי שטח, כבישים, דרכי גישה, תשתיות מים, ביוב וחשמל. הובהר על ידי החברה כי השיפורים שנערכו בקרקע אינם ניתנים לפירוק ואין להם ערך ממשי אם יפורקו מהשטח.

סקירת הערכת השווי של חלקי הקרקע השונים העלתה כי בבסיסה הונח שהשימוש הנוכחי של חלק מהקרקע אינו מהווה שימוש מיטבי. לכן, על מנת לאמוד את השווי ההוגן הונח כי יתבצע תכנון מחדש של הקרקע, הכולל חלוקה למגרשים נפרדים למטרות תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה,

תוך פינוי השוכרים והשלמת עבודות הפיתוח בקרקע. בהתאם, תחשיב שווי רכיב הקרקע הוערך בגישת ההשוואה בהתייחס לקרקעות המאופיינות בשימושים שדומים לשימוש המיטבי שהונח לקרקע, תוך הנחת דחייה של מספר שנים עקב פרק הזמן הנדרש להשלמת השינוי. עוד הונח כי בתקופה האמורה יתקבלו הכנסות משימושי הביניים בקרקע. בהערכת השווי צוין כי לא הובאו בחשבון השיפורים שנערכו בקרקע (מעבר להכנסות הביניים) מאחר והם אינם תורמים לשווי.

החלטת סגל הרשות:

לעמדת סגל הרשות, העובדה כי החברה הציגה את הקרקע בדוחותיה הכספיים לפי שווי הוגן (שנאמד תוך שימוש מיטבי אחר מהשימוש הנוכחי) בתוספת שווי המיוחס לעלות השיפורים שנערכו בקרקע הביאה להכרה כפולה (double counting) של ערך, כך שהשווי שנכלל בדוחות הכספיים היה גבוה מהשווי ההוגן שנדרש בהתאם לכללי החשבונאות.

בסיס להחלטה:

כאמור לעיל, השווי ההוגן של הקרקע נאמד תוך הנחה כי השימוש הנוכחי בה אינו מהווה שימוש מיטבי וכי השיפורים בה אינם תורמים לשווייה (מעבר להכנסות הביניים שנלקחו בחשבון ממילא בתחשיב השווי ההוגן). במצב כאמור, היוון עלויות נוספות לקרקע אשר אינן מקרבות אותה לשימוש המיטבי (שהונח עבורה בתחשיב השווי ההוגן) מוביל להצגתה בסכום אשר עשוי לעלות על שווייה ההוגן. במצב כאמור היה על החברה להימנע מזקיפת השיפורים לערך הקרקע, היות והערכת השווי כבר שיקפה שימוש ביניים הכולל שיפורים אלה. במילים אחרות, ייתכן כי השיפורים שנערכו בקרקע אומנם תורמים לערך הקרקע בשימוש הנוכחי שלה, אולם תרומתם קטנה בשימוש המיטבי שהונח לה (רק בתקופת הביניים).

תיאור הטיפול שיושם:

החברה קיבלה את עמדת הסגל, וביצעה עדכון להערכת השווי, אשר הוביל לשינוי שאינו מהותי ביחס לדוחות החברה. בהתאם, תבצע החברה תיקון לדוחותיה הכספיים בגין טעות לא מהותית תוך מתן הסבר למהות הטעות.