

תאריך: 19 בדצמבר, 2011

לכבוד

רשות ניירות ערך

רח' כנפי נשרים 22

ירושלים

לידי רו"ח משה גדנסקי

באמצעות המגנא

א.נ.,

הנדון: אלקו החזקות בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה בע"מ ואלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ (להלן: "הקבוצה") – שינוי מדיניות חשבונאית

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מיום 14 בדצמבר, 2011, הננו פונים אליכם לשם קבלת הנחיה מקדמית (Pre-Ruling) בקשר עם שינוי מדיניות חשבונאית שחברות בקבוצת אלקו מתכוונות ליישם בדוחות הכספיים שלהן לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר, 2011, שמהותו מעבר משיטת האיחוד היחסי לשיטת השווי המאזני לגבי ישויות בהן לקבוצה קיימת שליטה משותפת (Joint control) עם צד אחר או צדדים אחרים.

רקע

- א. הקבוצה כוללת חברות ציבוריות אשר עורכות את דוחותיהן הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומי (להלן: "תקני IFRS").
- ב. הקבוצה עוסקת (באמצעות חברות בנות, ישויות בשליטה משותפת וחברות מוחזקות) ביבוא ושיווק מוצרי צריכה חשמליים בישראל, ייצור ושירותים למבנים ותשתיות בארץ ובחו"ל, תחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל, וכן ייצור ושיווק מזגנים ומערכות מיזוג אוויר.
- ג. הקבוצה מחזיקה במגוון ישויות בהן קיימת לה שליטה משותפת עם צד אחר או צדדים אחרים, כאשר ישויות אלה פועלות בתחום הנדל"ן המניב, הנדל"ן היזמי, ייבוא ושיווק מוצרי צריכה חשמליים וכן בתחום התשתיות.
- ד. תקן חשבונאות בינלאומי מספר 31, *זכויות בעסקאות משותפות* (להלן: "IAS 31") מאפשר ליישם את אחת משתי החלופות האמורות להלן לטיפול בהשקעה בישויות בשליטה משותפת: שיטת האיחוד היחסי ושיטת השווי המאזני. יצוין כי IAS 31 קובע כי השיטה העדיפה לטיפול בישויות בשליטה משותפת הינה שיטת האיחוד היחסי.

- ה. במועד המעבר לדיווח לפי תקני IFRS הקבוצה בחרה בשיטת האיחוד היחסי כמדיניות חשבונאית שלה, לצורך טיפול חשבונאי בהשקעות בישויות מוחזקות אלה. בחירה זו נבעה במידה רבה מכך ששיטה זו היתה המדיניות בה נקטה הקבוצה בדוחות הכספיים שלה לפי כללי החשבונאות בישראל, טרם המעבר לדיווח לפי תקני IFRS, שכן זו היתה השיטה היחידה האפשרית לטיפול בחברות בשליטה משותפת, בהתאם לגילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל, וכן לאור העובדה ששיטה זו המשיכה להיות הפרקטיקה הנהוגה בישראל, במרבית המקרים, לטיפול בישויות בשליטה משותפת אגב המעבר לדיווח לפי תקני IFRS.
- ו. בחודש מאי 2011, פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (להלן: ה-"IASB") את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 11 הסדרים משותפים (להלן: "IFRS 11"), אשר קובע את העקרונות לדיווח כספי על ידי צדדים להסדרים משותפים ואשר עתיד להחליף את IAS 31. בהתאם להוראות IFRS 11, בוטלה החלופה לבחירת הטיפול החשבונאי על-פי שיטת השווי המאזני או על-פי שיטת האיחוד היחסי הקיימת ב-IAS 31. קרי, IFRS 11 מחייב, לגבי עסקאות משותפות (Joint Ventures), ליישם את שיטת השווי המאזני.
- ז. סעיף C1 ל-IFRS 11 מצוין שישות תישם תקן זה לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו, כאשר יישום מוקדם אפשרי. ישות המיישמת את תקן זה באימוץ מוקדם נדרשת ליישם את תקן דיווח כספי בינלאומי 10 "דוחות כספיים מאוחדים" (IFRS 10), תקן דיווח כספי בינלאומי 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות" (IFRS 12), תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים נפרדים" (IAS 27 (מתוקן 2011) ותקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים" (IAS 28 (מתוקן 2011) (להלן: "התקנים הנוספים") בו זמנית.
- ח. יצוין כי שיטת האיחוד היחסי מובילה לאיחוד נכסים והתחייבויות אשר לקבוצה אין שליטה בהם ולכן לדעת הקבוצה שיטה זו אינה משקפת נאמנה את מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. יתרה מכך, פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב מבוצעת באמצעות ישויות בשליטה משותפת וממומנת בעיקר באמצעות הלוואות מסוג נון רקורס (Non Recourse). הטיפול החשבונאי בשיטת האיחוד היחסי מביא להכרה, במקרים מסוימים, בעודף התחייבויות על נכסים, אשר לקבוצה אין מחויבות בגין העודף הנ"ל. להרחבה נוספת ראה פרק דיון ומסקנות.
- ט. לפיכך, הקבוצה בוחנת אפשרות לביצוע שינוי ייזום במדיניות החשבונאית לגבי ישויות בהן קיימת לה שליטה משותפת, משיטת האיחוד היחסי לשיטת השווי המאזני.
- י. הקבוצה החלה בזיהוי ההשפעות הכמותיות של יישום שיטת השווי המאזני לגבי ישויות בשליטה משותפת לתקופות הדיווח השונות. לאור בחינות ראשוניות שביצעה הקבוצה, להלן תובא ההשפעה הכמותית הצפויה על דוחותיהן הכספיים של חברות הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2011 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו מועד:

להלן נתונים (לאינדיקציה בלבד) לגבי ההשפעה הכמותית לגבי אלקו החזקות (מאוחד) ולכל חברה מדווחת בנפרד (במיליוני ש"ח):

א. אלקו החזקות בע"מ מאוחד

<u>כמוצג לאחר השינוי</u>	<u>השינוי בלתי מבוקר</u>	<u>כפי שדווח בדוחות הכספיים</u>	
10,322	(2,793)	13,115	סך הנכסים
(80)	1,005	(1,085)	גרעון בהון חוזר
1,919	8	1,911	הון עצמי
4,698	(400)	5,098	סך הכנסות
(36)	8	(44)	הפסד לתקופה

ב. אלקטרה נדל"ן בע"מ

<u>כמוצג לאחר השינוי</u>	<u>השינוי בלתי מבוקר</u>	<u>כפי שדווח בדוחות הכספיים</u>	
4,089	(2,632)	6,721	סך הנכסים
(594)	1,056	(1,650)	גרעון בהון חוזר
916	8	908	הון עצמי
136	(229)	365	סך הכנסות
(7)	8	(15)	הפסד לתקופה

ג. אלקטרה בע"מ

<u>כמוצג לאחר השינוי</u>	<u>השינוי בלתי מבוקר</u>	<u>כפי שדווח בדוחות הכספיים</u>	
2,799	(63)	2,862	סך הנכסים
244	(23)	267	הון חוזר
727	-	727	הון עצמי
2,138	(110)	2,248	סך הכנסות
103	-	103	רווח נקי

ד. אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

<u>כמוצג לאחר השינוי</u>	<u>השינוי בלתי מבוקר</u>	<u>כפי שדווח בדוחות הכספיים</u>	
1,241	(32)	1,273	סך הנכסים
313	(23)	336	הון חוזר
524	-	524	הון עצמי
1,604	(61)	1,665	סך הכנסות
51	-	51	רווח נקי

בקשת הקבוצה

הקבוצה מבקשת לאפשר לה, כפוף לאישור האורגנים המוסמכים בקבוצה, לבצע שינוי יזום במדיניות חשבונאית לגבי ישויות בהן לקבוצה יש שליטה משותפת, משיטת האיחוד יחסי לשיטת השווי המאזני החל מהדוחות הכספיים לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר, 2011 וזאת תוך המשך הטיפול באותן ישויות בהתאם להוראות IAS 31.

פרסומים חשבונאיים רלוונטיים

תקן חשבונאות בינלאומי מספר 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן: "IAS 8") קובע בסעיף 14 כי:

"ישות תשנה מדיניות חשבונאית, רק אם השינוי:

(א) נדרש בתקן דיווח כספי בינלאומי; או,

(ב) מתבטא בדוחות כספיים, המספקים מידע מהימן ורלוונטי יותר, לגבי ההשפעות של עסקאות, אירועים או מצבים אחרים על המצב הכספי, תוצאות הפעולות או תזרימי המזומנים של הישות.

בהתאם לאמור בסעיפים 19 ו-23 ל-IAS 8, שינוי יזום של מדיניות חשבונאית ייושם בדרך של יישום למפרע, אלא אם כן אין זה מעשי לעשות זאת.

סעיפים 30 ו-38 ל-IAS 31 מציינים שתי חלופות לטיפול החשבונאי בדוחות כספיים של משותף בעסקה שיש לו זכויות בישות בשליטה משותפת, איחוד יחסי ושיטת השווי המאזני.

סעיף 32 ל-IAS 31 קובע כי בישות בשליטה משותפת, למשתתף בעסקה המשותפת יש שליטה על חלקו בהטבות כלכליות עתידיות באמצעות חלקו בנכסים ובהתחייבויות של העסקה. לפי הגישה המוצגת בסעיף זה, המהות והמציאות הכלכלית האמורות משתקפות בדוחות הכספיים המאוחדים של המשתתף בעסקה כאשר משתתף זה מכיר בזכויות שלו בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הישות בשליטה משותפת.

סעיף 40 ל-IAS 31 מציין כי:

"שימוש בשיטת השווי המאזני לגבי זכויות בישות בשליטה משותפת נתמך בעיקר על ידי אותם הטוענים כי אין זה נאות לשלב פריטים בשליטה עם פריטים בשליטה משותפת וכן על ידי אותם המאמינים שלמשתתפים בעסקה יש השפעה מהותית, להבדיל משליטה משותפת בישות בשליטה משותפת".

סעיף 40 ממשיך וקובע כי IAS 31 אינו ממליץ על השימוש בשיטת השווי המאזני, היות שאיחוד יחסי משקף טוב יותר את המהות והמציאות הכלכלית של זכותו של משתתף בעסקה בישות בשליטה משותפת, דהיינו, השליטה

על חלקו של המשתתף בעסקה בהטבות הכלכליות העתידיות. עם זאת, יצוין כי כאמור לעיל התקן מתיר, כטיפול חלופי, את השימוש בשיטת השווי המאזני לטיפול בישויות בשליטה משותפת.

כאמור בפרק הרקע לעיל, בחודש מאי 2011, פורסם IFRS 11, אשר מחליף את IAS 31 וקובע את העקרונות לדיווח כספי על ידי צדדים להסדרים משותפים. IFRS 11 מבטל את החלופה לבחירת הטיפול החשבונאי על-פי שיטת השווי המאזני או על-פי שיטת האיחוד היחסי, כלומר IFRS 11 מחייב להשתמש בשיטת השווי המאזני. בנוסף, הוראות IFRS 11 קובעות כי ישות תישם תקן זה לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו, כאשר יישום מוקדם אפשרי.

בהתאם לבסיס למסקנות של IFRS 11 הודן, בין היתר, בסיבות לביטול שיטת האיחוד היחסי לגבי ישויות בשליטה משותפת והחובה ליישם אותן ישויות את שיטת השווי המאזני, נאמר בסעיפים BC 10 ו-BC 11 כי:

"Entities applying IAS 31 were required to choose the same accounting treatment (ie proportionate consolidation or equity method) when accounting for all of their interests in jointly controlled entities. Applying the same accounting treatment to all the interests that an entity has in different jointly controlled entities might not always lead to the faithful representation of each of those interests. For example, an entity whose policy was to account for all of its interests in jointly controlled entities using proportionate consolidation might have recognised assets and liabilities proportionately even though this did not faithfully represent the entity's rights and obligations in the assets and liabilities of particular joint arrangements. Conversely, an entity might have accounted for all of its interests in jointly controlled entities using the equity method, when the recognition of the entity's rights and obligations in particular joint arrangements would instead have led to the recognition of assets and liabilities."

"The accounting for joint arrangements required by the IFRS is not a function of an entity's accounting policy choice but is, instead, determined by an entity applying the principles of the IFRS to each of its joint arrangements and recognising, as a result, the rights and obligations arising from each of them. The Board concluded that proportionate consolidation is not an appropriate method to account for interests in joint arrangements when the parties have neither rights to the assets, nor obligations for the liabilities, relating to the arrangement. The Board also concluded that the equity method is not an appropriate method to account for interests in joint arrangements when parties have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. The Board believes that it is misleading for users of financial statements if an entity recognises assets and liabilities for which it does not have rights or obligations, or does not recognise assets and liabilities for which it does have rights and obligations."

(הדגשות אינן נכללות במקור)

למעשה ניתן לראות כי הוראות IFRS 11, אשר מבטלות את שיטת האיחוד היחסי לגבי השקעות בעסקאות משותפות, קובעות כי לדעת ה- IASB הצגת חלק בנכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות באותם מקרים בהם לישות לא קיימות זכויות ומחויבויות בגין אותם נכסים והתחייבויות אינה משקפת נאותה את המצב הכספי ותוצאות הפעילות של הישות ויתרה מכך מטעה את המשתמשים השונים בדוחות הכספיים. לשון אחר, הוראות IFRS 11 קובעות למעשה כי במקרים בהם לישות קיימת זכות לנכסים נטו (קרי חלק בהון) ולא זכות לנכסים ומחויבות בגין ההתחייבויות במישרין לא יהיה זה נאות להציג את ההשקעה לפי שיטת האיחוד היחסי ולכן הישות המחזיקה נדרשת להציג את השקעתה במוחזקת לפי שיטת השווי המאזני.

עוד יצוין כי בקשת הקבוצה, אשר נכללת בפניה מקדמית זו, מבוססת, בין היתר, על פניה מקדמית שבוצעה על ידי אלמוג ים סוף החזקות בע"מ בחודש ספטמבר 2009 ועל תשובת הרשות לאותה פניה. במסגרת תשובת הרשות נאמר כי:

"לעניין פניית החברה, בנוגע לשינוי המדיניות החשבונאית אשר תיושם בדוחות החברה, ביחס להשקעות החברה בחברות מוחזקות בשליטה משותפת, סגל הרשות לא מצא לנכון להתערב בעמדת החברה, לפיה, בנסיבות העניין, מעבר מיישום שיטת האיחוד היחסי לשיטת השווי המאזני בכל הנוגע להשקעות אלו, יתבטא בדוחות כספיים המספקים מידע מהימן ורלוונטי יותר ומשכך מהווה שינוי מדיניות חשבונאית המתאפשר בהתאם להוראות IAS 8."

דיון ומסקנות

כאשר באים לבחון את נאותות שינוי המדיניות המתוכנן והאם הוא עומד בקריטריונים שנקבעו ב- IAS 8 יש לקחת בחשבון ש- IAS 31 הוא תקן ישן שפורסם בשנת 1990 (על אף שהוא עבר מספר תיקונים במהלך השנים, שהעיקרי בהם היה פרסום גרסה מתוקנת בדצמבר 2003). בתקן זה ישנן מספר אמירות לגבי נאותות שיטת האיחוד היחסי שברור כיום שהן לא נכונות. ההחלטות של ה- IASB שקיבלו ביטוי בפרסום תקן IFRS 11 מבהירות מעל לכל צל של ספק ששיטת האיחוד היחסי מביאה להצגה לא נאותה ולהכרה בנכסים והתחייבויות כאשר לישות אין זכויות ומחויבויות בגין נכסי והתחייבויות ההסדר המשותף. הדבר נכון לגבי מכלול הפעילויות בקבוצה בהם יושמה שיטת האיחוד היחסי.

כמו כן, ניתן לראות כי הטיפול החשבונאי בשיטת האיחוד היחסי לפעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב, המבוצעת באמצעות ישויות בשליטה משותפת וממומנת בעיקר באמצעות הלוואות מסוג Non Recourse, מביא להכרה, במקרים מסוימים, בעודף התחייבויות על נכסים, אשר לקבוצה אין מחויבות כלפיו וזאת באותם מקרים בהם הערך בספרים של ההלוואה, אשר מוצגת בעלותה המופחתת, עולה על השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן שמומנו בעיקרם באמצעות אותן הלוואות. כמו כן, היות ותקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות אינו דורש להכיר בהתחייבויות לגבי חברות כלולות בנסיבות בהן למשקיע אין מחויבויות משפטיות (כגון ערבויות וכו') או מחויבויות משתמעות (לתמיכה בחברה המוחזקת וכו'), השינוי במדיניות החשבונאית יוביל להצגה נאותה יותר של הדוחות הכספיים, שכן במצב הדברים כיום, עובר ליישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה עשויה למצוא את עצמה במצב בו היא משקפת עודפי הפסדים שאין נדרשת לממנם.

לאור האמור לעיל, הקבוצה סבורה כי שינוי המדיניות החשבונאית לגבי ישויות בהן לקבוצה יש שליטה משותפת משיטת האיחוד יחסי לשיטת השווי המאזני יביא לכך שהדוחות הכספיים יספקו מידע מהימן יותר ורלוונטי יותר למשתמשים השונים בדוחות הכספיים ולכן זהו שינוי מדיניות העומד בקריטריונים שנקבעו ב- IAS 8 לשינוי מדיניות יזום.

הצהרת הקבוצה

- א. הקבוצה מתחייבת כי תודיע לרשות על אימוץ עמדה שונה מהתשובה שתתקבל בגין פניה זו.
- ב. הקבוצה מודעת לכך שהפניה ותשובת הרשות יפורסמו בנוסחן המלא באתר הרשות, אולם מבקשת שלא לציין את שמה.

עמדת רואי החשבון המבקרים של חברות הקבוצה

רואי החשבון המבקרים של אלקו החזקות בע"מ, אלקטרה בע"מ ואלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, קוסט פורר גבאי את קסירר, ורואי החשבון המבקרים של אלקטרה נדל"ן בע"מ, בריטמן אלמגור זהר ושות', קראו את הפניה המקדמית והם מסכימים עם עמדת הקבוצה ששינוי המדיניות החשבונאית המוצע הינו נאות ועומד בקריטריונים של IAS 8.

אנו עומדים לרשותכם במתן הסברים והבהרות ככל שיידרשו.

בכבוד רב,

אלקו החזקות בע"מ

העתק:

נחמיה חצקלביץ, מזכיר הקבוצה – אלקו החזקות בע"מ, אלקטרה נדל"ן בע"מ, אלקטרה בע"מ ואלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

אלי וסלי, סמנכ"ל כספים - אלקו החזקות בע"מ

צבי דסקין, סמנכ"ל כספים - אלקטרה נדל"ן בע"מ

יצחק ניסים, סמנכ"ל כספים - אלקטרה בע"מ

משה אידלמן, סמנכ"ל כספים - אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון