



## רשות ניירות ערך

מחלקת תאגידיים [www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

### החלטת אכיפה בביקורת 13-1

AU-13-01

ספטמבר 2013

#### נושא ההחלטה

ראיות ביקורת ותיעוד עבודת הביקורת.

#### תאריך ההחלטה

פברואר 2013.

#### תיאור המסכת העובדתית ונסיבות המקרה

החלטת אכיפה זו, מפורסמת בהמשך לפרסום החלטת אכיפה חשבונית 13-1 (להלן - "החלטת האכיפה החשבונית") שעניינה אופן הטיפול החשבוני בהצגת ומדידת קרקע כמלאי חלף נדל"ן להשקעה<sup>1</sup> (להלן - "הסוגיה החשבונית"). במסגרת החלטת האכיפה החשבונית מתוארת בהרחבה המסכת העובדתית בבסיס הסוגיה החשבונית, הטיפול החשבוני שיושם על ידי החברה, עמדת סגל הרשות והבסיס לה והחלטת סגל הרשות לפיה החברה נדרשה להציג מחדש את דוחותיה הכספיים על מנת לשקף בהם למפרע את הצגת ומדידת הקרקע כמלאי חלף הצגתה ומדידתה כנדל"ן להשקעה.

כחלק מהבדיקות אותן ערך סגל הרשות למיצוי הסוגיה החשבונית, סגל הרשות בחן גם את היבטי עבודת הביקורת שבוצעה על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה בקשר עם הסוגיה האמורה. בהתאם, החלטת אכיפה זו עוסקת בממצאים העיקריים שעלו אגב בחינה זו.

בחינת הסגל נערכה ביחס לתקופה שממועד רכישת חברת הנכס המחזיקה בקרקע המיועדת לבנייה למגורים (להלן - "חברת הנכס" ו-"הקרקע" בהתאמה) על ידי החברה. במהלך תקופה זו, שימשו כרואי חשבון מבקרים בחברה שלושה משרדי רואי חשבון שונים: משרד רואי החשבון המבקרים הראשון (להלן - "המבקר הראשון") אשר הוחלף בתחילת שנת 2008 במשרד רואי החשבון המבקרים השני (להלן - "המבקר השני"), אשר הוחלף בשנת 2012 במשרד רואי חשבון המבקרים השלישי המכהן כיום.

---

<sup>1</sup> ראו החלטת אכיפה 13-1 בדבר הצגת מקרקעין כמלאי [http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile\\_7938.pdf](http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_7938.pdf)

כמצוין בהחלטת האכיפה החשבונאית, בחירת הטיפול החשבונאי אותו יישמה החברה בקשר עם חלק הקרקע שהוצג כנדל"ן להשקעה (להלן - "חלק הקרקע"), נשענה על העמדה לפיה, היות שחלק זה אינו מיועד למכירה במהלך העסקים הרגיל ואינו מיועד למכירה או לפיתוח לבניה למגורים תוך פרק זמן קצר, אזי בהיעדר וודאות לבניית כל היחיד בקרקע ע"י החברה, ובהתחשב בעובדה שבניית חלק מהשליבים (מלבד אלו שהוצגו מלכתחילה כמלאי), יכול להיעשות, אם בכלל, רק בטווח הארוך, לא ניתן להציג חלק מהקרקע כמלאי בלתי שוטף ויש להציג חלק זה כנדל"ן להשקעה. טענה זו של החברה התבססה על סעיף 9(א) לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה ("IAS 40" או "התקן") לעניין נדל"ן שנרכש אך ורק מתוך כוונה (exclusively) לממשו בעתיד הקרוב או לפיתוחו לשם מכירתו. החברה טענה, כי משמעות האמור בסעיף זה הינה כי הצגת קרקע כמלאי, מוגבלת אך רק למצב בו ברור שהקרקע נרכשה באופן בלעדי למטרת מכירתה הלאה תוך זמן קצר או למטרת פיתוחה ומכירתה כמפותחת. **עמדת החברה המצוינת לעיל התיישה עם פרשנות המבקר הראשון את הוראות IAS 40**. יצוין, להשלמת התמונה, כי סגל הרשות לא קיבל את הפרשנות המקצועית של החברה ושל המבקר הראשון להוראות IAS 40, והביע את עמדתו כי פרשנות זו והטיפול החשבונאי שיושם לפיה אינם נאותים, והכל כמפורט בהרחבה בהחלטת האכיפה החשבונאית.

המבקר השני, שחוות דעתו נכללה לראשונה בדוחות הכספיים לשנת 2007, במסגרתם חלק הקרקע המשיך להיות מטופל כנדל"ן להשקעה, התבקש ע"י סגל הרשות לפרט את הבדיקות שביצע באשר לבחינת נאותות הטיפול החשבונאי בו נקטה החברה ולתמוך זאת באמצעות הצגת ניירות עבודה וראיות ביקורת רלוונטיות. בדיקת הסגל את עבודת הביקורת של המבקר השני התמקדה בהליך השגת ראיות הביקורת על בסיסן תמך המבקר השני את עמדתו המקצועית באשר לסוגיה החשבונאית, ובאופן תיעוד ראיות הביקורת והבחינות שנעשו לשם ביסוס מסקנת הביקורת. זאת, כנדרש בהתאם לתקני הביקורת המקובלים.

במענה לבקשת סגל הרשות, ציין המבקר השני, כי מעבר לקריאת פרוטוקולים של ישיבות הדירקטוריון, קריאת דוחות תקופתיים ודוחות כספיים וקריאת תשקיף החברה, הוא ביצע נהלי ביקורת נוספים לצורך גיבוש מסקנת הביקורת. בין נהלי הביקורת שבוצעו בקשר לסוגיה החשבונאית, בוצעו דיונים בין הדרג הבכיר בצוות הביקורת ונציגי המחלקה המקצועית במשרד, לבין נציגי המבקר הראשון. דיונים אלו הובילו למסקנה כי הפרשנות החשבונאית של המבקר הראשון, לפיה, בין היתר, הטיפול החשבונאי שיושם על ידי החברה באשר לחלק הקרקע שאינו מיועד לטענתה לבנייה בתקופת המחזור התפעולי של החברה ואינו מוחזק באופן אקסקלוסיבי לבנייה למגורים, כנדל"ן להשקעה, היוותה פרשנות אפשרית וקבילה. בנוסף, בוצעו תשאולים עם הנהלת החברה באשר לכוונות שהתגבשו ביחס לקרקע והתייעצויות פנימיות בתוך משרד המבקר השני עם המחלקה המקצועית תוך התייחסות למדיניות המבקר הראשון והספרות המקצועית בעניין. דיונים והתייעצויות אלו היוו את עיקר הבסיס למסקנת המבקר השני, לפיה הטיפול החשבונאי של החברה בהצגת חלק הקרקע כנדל"ן להשקעה הינו סביר. בנוסף, נטען על ידי המבקר השני, כי באותה נקודת זמן לא היה לו יסוד חשבונאי ברור ומובהק שיש בו כדי לסתור את עמדת החברה שנתמכה בפרשנות חשבונאית של המבקר הראשון. לטענת המבקר השני, היות והוחלט לקבל את המדיניות החשבונאית של החברה כמדיניות אפשרית, לא היה צורך בזמן אמת לבחון בצורה מעמיקה את הכוונות והאסטרטגיה העסקית של החברה בקשר עם סיווג הקרקע.

המבקר השני טען, על סמך בחינת תיעוד ראיות הביקורת, כי צוות הביקורת העלה את הסוגיה החשבונאית ודן בה ואף תיעד את המסקנה הסופית של הדיון. יחד עם זאת, ציין המבקר השני, כי **לא נמצא תיעוד לחלק מראיות הביקורת המרכזיות המצוינות לעיל**. בכלל זה, לא נמצא תיעוד לדיונים שהתקיימו עם משרד המבקר הראשון ועמדתו בסוגיה החשבונאית, לתשאולים של ההנהלה הבכירה ולהתייעצויות הפנימיות שהתקיימו בתוך המשרד עם המחלקה המקצועית, ושבין היתר, היוו בסיס, כאמור לעיל, למסקנת הביקורת באשר לנאותות הטיפול החשבונאי בחלק הקרקע. ואולם, על אף זאת, לטענת המבקר השני, מכלול הפעולות שנקט בהן עונה לדרישות תקני הביקורת המקובלים ובפרט לעניין השגת ראיות ביקורת ותיעוד עבודת הביקורת.

### **עמדת סגל הרשות**

**לעמדת סגל הרשות, לא עלה בידי המבקר השני להשיג את ראיות הביקורת הנדרשות לשם ביסוס עמדתו בסוגיה החשבונאית דנן. יתר על כן, לעמדת סגל הרשות, אופן תיעוד ניירות העבודה ומסקנת הביקורת באשר לנאותות הטיפול החשבונאי והבסיס לה לא עלה בקנה אחד עם דרישות תקני הביקורת המקובלים.**

### **בסיס להחלטה**

תקן ביקורת 82 בדבר ראיות ביקורת (להלן - "**תקן ביקורת 82**") קובע כללים והנחיות לגבי היקף ראיות הביקורת שיש להשיג ואיכותן, ולגבי נהלי הביקורת אותם על רואה החשבון המבקר (להלן - "**המבקר**") לבצע לשם השגת ראיות הביקורת.

סעיף 2 לתקן ביקורת 82 מתייחס לחובה החלה על המבקר להשיג ראיות ביקורת נאותות אשר תאפשרנה להסיק מסקנות סבירות, ולהוות בסיס לחוות דעתו.

סעיף 5 לתקן ביקורת 82 מציון, כי המבקר משיג חלק מראיות הביקורת באמצעות בחינת רשומות חשבונאיות, למשל באמצעות ניתוח וסקירה, ביצוע של נהלים שיושמו בתהליך הדיווח החשבונאי ובחינת אחידות הטיפול בסוגים קשורים של מידע וביישומים של מידע זהה. עוד צוין, כי מידע אחר יכול לשמש כראיות ביקורת כדוגמת פרוטוקולים של דיונים ודוחות של אנליסטים וכי הכמות הנדרשת של ראיות ביקורת מושפעת מהסיכון של הצגות מוטעות ומאיכות הראיות.

סעיף 9 לתקן ביקורת 82 קובע, כי ראיות ביקורת המושגות במישרין על ידי המבקר מהימנות יותר מראיות ביקורת שהושגו בעקיפין או על ידי הסקת מסקנות. זאת ועוד, **ראיות ביקורת מהימנות יותר כשהן מתועדות באמצעים כמו מסמכים, תיעוד בכתב, אמצעי אלקטרוני או אמצעי אחר** (ההדגשות אינן במקור).

סעיף 14 לתקן ביקורת 82 קובע, כי כדי להגיע לרמת בטחון סבירה, לא יסתפק המבקר בראיות ביקורת שהן פחות ממשכנעות. על המבקר להפעיל שיקול דעת מקצועי בצד ספקנות מקצועית בהערכתו את כמות ראיות הביקורת ואיכותן וכן את היותן במידה מספקת ונאותות לתמיכה בחוות דעתו.

תקן ביקורת 87 בדבר תיעוד (להלן - "**תקן ביקורת 87**") מחייב את המבקר לתעד עניינים החשובים לביסוס ראיות שתומכות בחוות הדעת על הדוחות הכספיים המבוקרים וכן ראיות לכך שהביקורת בוצעה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. עוד נקבע בתקן ביקורת 87, כי על המבקר להכין ניירות עבודה שהינם שלמים ומפורטים במידה מספקת כדי לספק הבנה של הביקורת בכללותה. על המבקר לכלול בניירות העבודה, בין היתר, מידע אודות תכנון עבודת הביקורת, ההיקף של נהלי הביקורת שבוצעו, **התוצאות שנבעו מכך והמסקנות שהוסקו בהתבסס על ראיות הביקורת שהושגו** (ההדגשות אינן במקור).

במקרה דנו, בחינת הסגל העלתה כי בתיק ניירות העבודה של המבקר השני לא נמצאו ראיות ביקורת התומכות במסקנת הביקורת לגבי הטיפול החשבונאי בקרקע. נהפוך הוא - בבחינה נמצאו ראיות ביקורת מתועדות המבססות לכאורה מסקנה הפוכה, לפיה אין להציג את חלק הקרקע כנדל"ן להשקעה. כך למשל, ראיות ביקורת הכוללות פרוטוקולים של דיוני הנהלת חברת הנכס הצביעו על כוונות ותכניות ברורות של חברת הנכס לבנות על כל הקרקע פרויקט מגורים למכירה. בנוסף, בניירות העבודה המתועדים ציין צוות הביקורת, כי החלוקה שביצעה החברה בין נדל"ן להשקעה לבין מלאי בניינים למכירה נעשה לפי גישת המבקר הראשון ושגישה זו אינה נכונה, כיוון שנקודת המוצא היא שמדובר במלאי בניינים למכירה. לבסוף, לא נמצא בתיק ניירות העבודה מסמך המתעד את נימוקי המבקר הראשון, את השיחות שהתקיימו עם משרד המבקר הראשון ועם הנהלת החברה וההתייעצויות הפנימיות במשרד המבקר השני שעל בסיסן גיבש המבקר השני את מסקנתו באשר לנאותות הטיפול החשבונאי בקרקע.

טענת המבקר השני, כי נהלי הביקורת שיושמו הספיקו לעניין ביסוס מסקנת הביקורת גם בהיעדר תיעוד של חלק ניכר מהם וגם בהינתן תיעוד שמעיד על מסקנה הפוכה, אינה מתיישבת עם עקרונות הבסיס עליהם מושתתים תקני הביקורת, לפיהם מסקנת הביקורת צריכה להיתמך בראיות ביקורת נאותות, ועם לשון תקני הביקורת המקובלים והמשמעות הנגזרות מהם. המבקר השני לא הצליח ליישב את הסתירה שנמצאה בין מסקנת הביקורת המתועדת בניירות העבודה לבין זו שהתגבשה בסופו של תהליך הביקורת. לעמדת הסגל, מקום בו קיימת סתירה בין מסקנת הביקורת שמקבלת ביטוי בחוות דעתו של רואה החשבון על הדוחות הכספיים לבין זו המתועדת בניירות העבודה, הרי שרואה החשבון לא פעל כראוי.

למעשה, הממצאים המצוינים לעיל הצביעו על קיומם של ליקויים הן בהשגת ראיות הביקורת הנדרשות לביסוס מסקנת הביקורת כפי שקיבלה ביטוי בטיפול החשבונאי שיושם בדוחות הכספיים והן בתיעוד מסקנת הביקורת שגם אם הושתתה על דיונים לא מתועדים של המבקר השני עם גורמים מקצועיים במשרדו ועם המבקר הראשון, הרי שאין זה עונה על דרישות תקני הביקורת המקובלים לעניין השגת ראיות ביקורת ותיעודן בכתב.

לאור האמור, סגל הרשות הגיע למסקנה, כי המבקר השני לא הציג ראיות ביקורת המהוות את הבסיס הנדרש לשם ביסוס מסקנת הביקורת כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעתו על הדוחות הכספיים לשנת 2007 וכן לא ביצע את התיעוד הנדרש לגבי חלק מראיות הביקורת שנועדו לתמוך את מסקנתו כאמור, כנדרש בהתאם לתקני הביקורת המקובלים.

**סגל הרשות מבקש להבהיר, כי על המבקר מוטלת האחריות להבטיח, כי הביקורת המבוצעת על ידו בכל הנוגע להשגת ראיות ביקורת נאותות לצורך ביסוס מסקנתו ולתיעודן, נעשית בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. בנוסף, על המבקר להבטיח כי לעובדיו ההכשרה המתאימה לאיסוף ראיות ביקורת ותיעודן באמצעות הדרכות, קיומם של נהלים פנימיים לגבי תיעוד עבודת הביקורת, הכנה אפקטיבית של ניירות עבודה, ביצוע הליך הפקת לקחים מקום בו נמצאו ליקויים וכיוצא בזה.**