

החלטת אכיפה חשבונאית 25-1

נושא ההחלטה:

אופן הטיפול בהפסד משינוי בשיעור החזקה בחברה כלולה

תאריך החלטה:

פברואר 2025

סוג ותאריך הדיווח:

דוחות כספיים החל מדוחות רבעון 1 לשנת 2021 ועד לדוחות רבעון 3 לשנת 2024 של תאגיד מדווח (להלן: "החברה").

תיאור המסכת העובדתית והטיפול החשבונאי שיושם:

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי והמניב בארה"ב.

החברה מחזיקה בחברה כלולה אשר בבעלותה מספר נכסים (פרויקט אחד יזמי ומספר נכסים מניבים). ברבעון ראשון לשנת 2021 החברה הכלולה התקשרה בהסכם השקעה עם משקיע הון בכיר שהשקיע בה בתמורה לזכויות לחלק מרווחי הנכסים המניבים לפי מפל רווחים שנקבע. כתוצאה מהשקעתו הכירה החברה בהפסד מדילול ("ההפסד מדילול"). יצוין כי ההפסד מדילול חושב כך שהינו ההפרש שבין חלק החברה בחברה הכלולה לפני השקעת משקיע ההון הבכיר וחלק החברה לאחר מכן. החברה חישבה את חלקה בכלולה בהתאם לשיטת הפירוק התיאורטי (HLBV) שלפיה החלק של החברה בהון של החברה הכלולה מחושב תחת הנחת מימוש תיאורטית של הנכסים ופירעון ההתחייבויות לתאריך העסקה. בתקופות עוקבות החברה ביטלה את ההפסד מדילול על פני זמן, בהתאם לקצב מכירת הדירות בפרויקט היזמי.

החברה טענה כי ההפסד מדילול מהווה הלכה למעשה הפרשה לירידת ערך של החברה הכלולה, אשר נובעת מכך שחלה ירידה בשווי ההון של הדירות בפרויקט היזמי באותה עת, אגב משבר הקורונה. החברה טענה כי היפוך ההפרשה בתקופות עוקבות מבוסס על כך שדירות בפרויקט היזמי נמכרו בפועל ועל כן יש לבטל את אותה הפרשה בקצב מכירת הדירות.

החלטת סגל הרשות:

סגל הרשות לא קיבל את הטיפול החשבונאי של החברה בקשר עם "ההיפוך" של אותו הפסד מדילול. החברה טיפלה בהשפעות הדילול בהתאם לפרקטיקה המקובלת בישראל, לפיה בעת ירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה, יש להכיר ברווח או הפסד על פי תחשיב הפער שבין חלק החברה בחברה הכלולה לפני השקעת משקיע וחלק החברה לאחר מכן. הפסד זה אינו הפסד מירידת ערך, ולכן בניגוד לאופן שבו פעלה החברה בתקופות עוקבות, לא ניתן להתייחס להפסד זה כהפסד מירידת ערך ולבטל אותו. את בחינת ירידת הערך של הכלולה בכללותה יש לחשב

בנפרד, אם רלוונטי, ובתקופות עוקבות ניתן להכיר בעליית ערך אם יש סממנים לעליית ערך וסכום בר ההשבה של הכלולה גבוה מערכה בספרים.

בסיס להחלטה:

תקן חשבונאות בינלאומי 28: השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות ("התקן") אינו קובע את הטיפול החשבונאי בהשקעה בחברה כלולה במקרה של דילול. הפרקטיקה המקובלת בישראל¹ היא שאת ההשפעה של הקטנת הזכויות בהון החברה הכלולה יש לסווג לרווח והפסד על מנת להתאים את יתרת ההשקעה לזכויות הנוכחיות בחברה הכלולה, לאחר הדילול. מדובר ברווח/הפסד חד פעמי במהותו, כאשר המדידה העוקבת של ההשקעה בחברה כלולה ממשיכה לפי הנהלים ליישום שיטת השווי המאזני (סעיפים 26 עד 39 לתקן) ובמקרים הרלוונטיים תוך הכרה בירידת ערך וביטולה (סעיפים 40 עד 43 לתקן). אין בסיס בתקן או בפרקטיקה המקובלת לגישה לפיה ניתן לבטל בשלב מאוחר יותר את ההפסד מדילול על בסיס הכללים לביטול הפסד מירידת ערך.

תיאור הטיפול שיושם:

החברה נשוא החלטת אכיפה זו קיבלה את עמדת סגל הרשות ותיקנה את דוחותיה הכספיים לתקופות הרלוונטיות בדרך של תיקון טעות מהותית. יצוין שאגב הדיונים עם סגל הרשות החברה בחנה מחדש את ההסכם עם משקיע ההון הבכיר ולאור מאפייני ההסכם שינתה את שיטת החישוב באופן שבו חלף הנחת פירוק תיאורטי למועד העסקה, החברה חישה את חלקה בכלולה (לאחר הדילול) תחת הנחה שהפירוק התיאורטי יתרחש בשנת 2029 וזאת לאור זכויותיו של המשקיע לדרוש מכירת הנכסים המניבים לאחר שמונה שנים ממועד השקעתו. התיקון כולל שינויים בתחשיב סכום ההפסד מדילול שהוכר ביום העסקה לאור השינוי בשיטת החישוב כאמור תוך פריסת התשואה האפקטיבית של המשקיע על פני זמן, הכרה בירידת ערך של ההשקעה בכלולה בנפרד מההפסד מדילול בשנת 2021 והכרה בעליית ערך של ההשקעה בכלולה בשנת 2022 בהתאם לסכום בר ההשבה של ההשקעה בעקבות סממנים לעליית ערך.

¹ במאמר מוסגר יצוין כי בחודש ספטמבר 2024, פרסם ה-IASB הצעה לתיקון התקן המעגנת את הפרקטיקה בהוראות התקן.