

החלטת אכיפה חשבונאית 25-6

נושא ההחלטה:

הכרה בהכנסה מדמי ייזום

תאריך החלטה:

נובמבר 2025

סוג ותאריך הדיווח:

דוחות כספיים שנתיים לשנת 2024 ודוחות ביניים לרבעון השני לשנת 2025 של התאגיד (להלן: "החברה") שנכללו במסגרת טיוטת תשקיף הנפקה לראשונה של אגרות חוב לציבור.

תיאור המסכת העובדתית והטיפול החשבונאי שיושם:

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי והמניב בישראל.

החברה מחזיקה כ-20% מהון המניות של חברה המבצעת פרויקט יוקרה משולב מגורים ומסחר (להלן: "חברת הפרויקט"). החברה ושותף נוסף (להלן: "היזמים") יזמו את הפרויקט. היזמים מספקים שירותים לאורך כל חיי הפרויקט, משנת 2014 עד סיומו הצפוי בשנת 2026, הכוללים ייזום, קידום הפרויקט, גיוס ודיווח למשקיעים, שיווק, תכנון וקבלת היתרים (להלן: "שירותי הייזום"). כל אחד מהיזמים אחראי על ביצוע חלק משירותי הייזום. כל אחד מהיזמים זכאי לקבל דמי ייזום בגין שירותי הייזום (להלן: "דמי הייזום"). דמי הייזום נקבעו כשיעור מהעודפים של הפרויקט והם יועברו רק עם אישורו של הבנק המלווה לחלוקת עודפים בפרויקט.

החברה קבעה בנוגע לזיהוי מחויבויות הביצוע כי שירותי הייזום מהווים מחויבות ביצוע אחת וזאת בהתאם לסעיפים 27-29 לתקן דיווח כספי בינלאומי 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "IFRS 15" או "התקן") ומפני שהמטרה והמהות של שירותי הייזום הינה לקדם את הפרויקט בכללותו ומטרה זו מושגת ובאה לידי ביטוי בשירותי הייזום בכללותם. כמו כן, שירותי הייזום והשיווק תלויים זה בזה וקשורים זה בזה.

החברה קבעה בהתאם לסעיפים 32 ו-35(א) לתקן כי היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן, ועל כן עליה למדוד את ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע ולהכיר בהכנסה בהתאם לשיעור ההשלמה (להלן: "שיעור השלמה"). החברה קבעה כי השיטה למדידת קיום מחויבות הביצוע הינה בהתאם לשיטת התשומות, כלומר עלות שירותי הייזום שיצאה מתוך סך כל עלות שירותי הייזום החזויים.

תמורת דמי הייזום היא משתנה, נגזרת מעודפי הפרויקט, וכוללת אי ודאות משמעותית בנוגע למחירים, משך הפרויקט ומורכבותו. בהתאם לסעיפים 56-57 לתקן, מחיר העסקה כולל תמורה משתנה מתבצעת רק כאשר צפוי ברמה גבוהה שלא יתרחש ביטול משמעותי בסכום ההכנסות

המצטברות שהוכרו. לעמדת החברה התקיימה ודאות מספקת רק במועד סיום כל תת-שלב בפרויקט, הכולל מכירת הדירות, גביית התקבולים ואישור הבנק לשחרור העודפים בגין אותו תת שלב. לעמדת החברה קיימת אי-ודאות גבוהה לעניין קבלת סכומים נוספים מעבר לעודפים ש"שחררו" עד אותו במועד ולכן החברה לא כללה סכומים אלו במחיר העסקה. לאור האמור במועד שחרור העודפים החברה הכירה בכל התקבולים שהתקבלו כהכנסה.

בחברת הפרויקט ההוצאות בגין דמי הייזום הוכרו במועד בו החברה הכירה בהכנסות בגין דמי הייזום.

עמדת סגל הרשות:

לעמדת סגל הרשות, הטיפול החשבונאי שיושם בדוחותיה הכספיים של החברה ביחס לשיעור ההכנסות שהוכרו מסך העודפים ששחררו אינו סביר, שכן אינו מביא לידי ביטוי את שיעור ההשלמה לאותו מועד. כמו כן, לעמדת סגל הרשות, הטיפול החשבונאי שיושם בדוחותיה הכספיים של חברת הפרויקט ביחס לדחיית ההכרה בהוצאות בגין דמי הייזום עד מועד ההכרה בהן בדוחות החברה אינו סביר.

בסיס להחלטה:

בהתאם לסעיפים 39, 40 ו-46 לתקן:

"39. לכל מחויבות ביצוע שמקוימת לאורך זמן בהתאם לסעיפים 35-37, ישות תכיר בהכנסות לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות ביצוע זו. המטרה בעת מדידת התקדמות היא לתאר את ביצועי הישות בהעברת שליטה על סחורות או על שירותים שהובטחו ללקוח (כלומר הקיום של מחויבות הביצוע של הישות).

40. ישות תיישם שיטה אחת למדידת התקדמות לכל מחויבות ביצוע שמקוימת לאורך זמן והישות תיישם שיטה זו באופן עקבי למחויבויות ביצוע דומות ובנסיבות דומות. בסוף כל תקופת דיווח, ישות תמדוד מחדש את התקדמותה לקראת קיום מלא של מחויבות ביצוע שמקוימת לאורך זמן." [ההדגשות אינן במקור]

"46. כאשר (או ככל ש) מחויבות ביצוע מקוימת, ישות תכיר בהכנסות את הסכום של מחיר העסקה (אשר אינו כולל אומדנים של תמורה משתנה המוגבלים בהתאם לסעיפים 55-56) אשר מוקצה למחויבות ביצוע זו."

כאמור לעיל, לעמדת החברה לא ניתן לכלול במחיר העסקה סכום גבוה מהעודפים שהבנק "שחרר", שכן קיימת אי ודאות משמעותית לעניין גביית סכומים נוספים אלו.

לאור כך, לעמדת סגל הרשות ובהתאם לעקרונות של התקן לעניין מדידת הכנסה לאורך זמן, היה על החברה להכיר בהכנסה בכל תקופה, בסכום המשקף את מכפלת שיעור ההשלמה בסך העודפים

ששחררו מהבנק עד אותו מועד. זאת חלף הכרה בכל סכום העודפים ששחררו כהכנסה במועד שחרורם בפועל. יובהר, כי בנסיבות המקרה לא מתקיימים התנאים להקצאת התמורה המשתנה לחלקים ספציפיים בחוזה בהתאם לסעיפים 84-85 לתקן.

כמו כן, לעמדת סגל הרשות, ההוראות בסעיפים 56-57 לתקן נוגעות רק להכרה בהכנסה ואינן רלוונטיות לחברת הפרויקט אשר עבורה התשלום מהווה הוצאה. בהתאם לסעיפים 27-28 לתקן חשבוונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים ולסעיפים 1.17-1.19 למסגרת המושגית לדיווח כספי, ההוצאות בחברת הפרויקט היו צריכות להירשם בהתאם לחשבוונאות צבירה, דהיינו בהתאם לאמדן הטוב ביותר, ולא ניתן לדחות את ההכרה בהוצאות עד מועד התשלום בגין שירותי הייזום.

תיאור הטיפול שיושם:

החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות ותיקנה את דוחותיה הכספיים השנתיים לשנת 2024 ודוחות הביניים לרבעון השני לשנת 2025 ומספרי השוואה הנכללים בהם בדרך של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים (restatement), וזאת על מנת לשקף בהם למפרע תיקון טעויות באופן ההכרה בהכנסות משתנות מדמי ייזום ואופן ההכרה בהוצאות בחברת הפרויקט המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.