



רשות ניירות ערך
ISRAEL SECURITIES AUTHORITY

מחלקת תאגידיים

יחידת הביקורת

דוח ריכוז ממצאים בנושא שיפורים במושכר בחברות קמעונאיות

אוקטובר 2018

הקדמה

יחידת הביקורת של מחלקת תאגידיים ("סגל הרשות") ביצעה ביקורת רוחב בנושא שיפורים במושכר, נכס המהווה חלק מהרכוש הקבוע בדוח על המצב הכספי, במדגם שכלל 4 תאגידיים מדווחים ("חברות המדגם" או "החברות") הפועלים בתחום הקמעונאות.

הביקורת בחנה את היבטי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי של נכס שיפורים במושכר בהתאם להוראות התקן כפי שדווח במסגרת הדוחות הכספיים של חברות המדגם לימים 31 בדצמבר 2015 ו-31 בדצמבר 2016 ("מועדי הביקורת").

דוח ריכוז ממצאים זה מפרט מספר סוגיות אשר עלו במסגרת הביקורת, וזאת במטרה לשקף בפני ציבור התאגידיים המדווחים את עמדות סגל הרשות בכל הנוגע להן.

רקע

תקן חשבונאות בינלאומי 16, רכוש קבוע ("התקן" או "IAS 16") מאפשר לחברות השוכרות נכסים להכיר בעלויות שיפוץ שנובעות בגינם, בהינתן עמידה בתנאים שבתקן, כנכס שיפורים במושכר. ההכרה בנכס זה מאפשרת לחברה להוון את ההוצאה לנכס, ולהכיר בה כהוצאת פחת על פני תקופת ההפחתה. טעות בסיווג הוצאות כאמור והכרה בהן כנכס בדוחות הכספיים חלף זקיפתן כהוצאה, עלולה להביא להצגה מוטעית של הדוחות הכספיים וכן של מדדי NON-GAAP הנגזרים מהדוחות כדוגמת EBITDA¹.

¹ במסגרת מדד EBITDA מנוטרלות הוצאות פחת (Depreciation) אך לא מנוטרלות הוצאות שיפוץ שוטפות הנזקפות כהוצאה ועל כן גם לשאלת דרך הצגת ההוצאה בדוח רווח והפסד קיימת השפעה על מדד זה.

השלכות הביקורת ואופן תיקון ממצאי הביקורת על ידי חברות

המדגם

ממצאי הביקורת כפי שיפורטו בהמשך הצביעו על מספר ליקויים ברמת מהותיות שונה במדידת והצגת נכס שיפורים במושכר בדוחות הכספיים של חברות המדגם. הליקויים כאמור הובאו לידיעתן של החברות לצורך שיפור וטיוב הדיווח הכספי בעתיד. בשתיים מחברות המדגם הליקויים שנמצאו תוקנו כהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה במסגרת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת.

סוגיות שעלו במסגרת הביקורת:

1. הכרה

1.1 היוון עלויות שכר עבודה והוצאות הקשורות בעובדים

יתרת סעיף שיפורים במושכר של אחת מחברות המדגם, כללה סכומים מהותיים שמקורם בעלויות כוח אדם, הסעות עובדים וכיוצא בזאת, למועדי הביקורת.

לעמדת החברה, עובדי החברה לוקחים חלק בתהליך הקמת סניפי הרשת (ביצוע עבודות בינוי, הריסה, פינוי פסולת בניין וכו'), ולפיכך, יש להוון לנכס שיפורים במושכר עלויות בגין עובדים שניתן לייחס במישרין להקמת סניפי הרשת, לרבות עלויות נוספות הקשורות במישרין להקמת הסניפים ולהבאתם למצב הדרוש כדי שיוכלו לפעול בהתאם לסטנדרטים שהוגדרו על ידי החברה, והכל בהתאם להוראות התקן.

בנוסף, החברה ציינה כי עבודות העובדים בתקופת הקמת הסניפים (עוד טרם פתיחתם) אומנם כוללת מחד עבודת הקמה כמפורט לעיל, אשר עלותה כשירה להיוון לנכס שיפורים במושכר, אך מאידך כולל גם עבודת תפעול שוטפת, אשר עלותה אינה כשירה להיוון.

משיקולים פרקטיים, החברה נהגה לעשות שימוש באומדן לשם קביעת סכום הוצאות השכר אשר יהוונו לשיפורים למושכר, ולזקוף שיעור קבוע ומשמעותי מעלויות שכר העבודה של עובדים אלה לשיפורים במושכר.

סגל הרשות לא התערב בעמדת החברה לפיה עלויות כוח האדם הפועל להקמת הסניפים, ניתנות להיוון לנכס שיפורים במושכר מאחר והתקן מאפשר להוון לנכס עלויות הניתנות לייחוס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שיוכל לפעול באופן בו התכוונה ההנהלה, וזאת, בין היתר, אם העלות של הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן. אולם, כפי שתואר לעיל, החברה עשתה שימוש באומדן לשם חישוב עלויות השכר הניתנות להיוון לשיפורים במושכר, זאת כאשר לעמדת סגל הרשות היה ביכולתה לחשב במדויק את השכר והעלויות הנלוות ששולמו אשר כשירים להיוון לשיפורים במושכר כנכס חלף זקיפתם כהוצאה.

שימוש באומדן בשל שיקולי עלות תועלת אפשרי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית אולם עליו להיות סביר ונאות, ולהתבסס על מידע מהימן ועדכני. בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות ("IAS 8"), אומדן מצריך עדכון אם חלו שינויים בנסיבות עליהן הוא מבוסס או כתוצאה ממידע חדש או מניסיון שנצבר.

במקרה דנן, החברה לא בחנה באף נקודת זמן את היקף העלויות שהווננו, לא ביצעה בחינה של היקף העבודה המבוצעת על ידי העובדים בפועל לשם בחינת סבירות האומדן ולא נקטה בפעולות נוספות הנחוצות לשם ביסוסו בזמן אמת, ממועד השימוש בו לראשונה ועד למועד הביקורת.

לא זו אף זו, במסגרת הנתונים שהועברו אל סגל הרשות עלה ספק האם שכר העובדים אשר הוון לנכס שיפורים במושכר אכן כשיר להיוון בהתאם להוראות התקן. כך לדוגמה, הווננו הוצאות שכר של עובדים רבים שחלקם החלו את עבודתם בחברה ימים ספורים טרם הפעלת הנכס ופתיחתו לקהל, ובגין שירותים שאינם נמנים על הקמת הסניף.

לסיכום, בדיקת סגל הרשות העלתה כי החברה לא ביצעה בדיקה ומעקב לגבי נאותות היוון שיעור זה. כפועל יוצא גם לא נמצא תיעוד לבדיקות ובקורות המבססות היוון זה.

כפועל יוצא מממצאי הביקורת, עדכנה החברה את אומדן היוון עלויות השכר לנכס שיפורים במושכר, מחקה חלק מעלויות השכר שהווננו בעבר לנכס שיפורים במושכר (כהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה בדוחות הכספיים), והוסיפה בקורות ונהלי עבודה לבדיקת האומדן באופן שוטף.

1.2 השתתפות משכיר בהוצאות הקמת סניף

בהתאם לפרשנות מספר 15 של הועדה המתמדת לפרשנויות ("SIC 15"):

"1. בעת משא ומתן על חכירה תפעולית חדשה או מחודשת, יתכן שהמחכיר יספק לחוכר תמריצים להתקשר בהסכם. דוגמאות לתמריצים כאלה הן תשלום התחלתי (Up-Front) לחוכר או שיפוי או נטילה של עלויות של החוכר (כגון עלויות מעבר למקום חדש, **שיפורים במחכר** ועלויות המיחוסות להתקשרות חכירה קיימת של החוכר) על ידי המחכיר..." [ההדגשה אינה במקור].

"3. כל התמריצים בגין הסכם לחכירה תפעולית חדשה או מחודשת יוכרו כחלק בלתי נפרד מהתמורה נטו שהוסכם עליה עבור השימוש בנכס המוחכר, מבלי להתחשב **במהות** התמריץ או בצורתו או בעיתוי התשלומים" [ההדגשה אינה במקור].

"5. החוכר יכיר בהטבה המצרפית (Aggregate) מהתמריצים כהקטנה בהוצאות דמי החכירה על פני תקופת החכירה, על בסיס קו ישר אלא אם בסיס שיטתי אחר מייצג את תבנית הזמן שלפיה החוכר מקבל הטבות מהשימוש בנכס המוחכר".

במסגרת הביקורת עלו בעניין זה הממצאים הבאים :

א. אחת מחברות המדגם, קיבלה הנחות בדמי השכירות בתקופת ההקמה של מספר סניפים ולא יישמה את הוראות SIC 15, משמע הוצאות השכירות נרשמו בהתאם להוצאות בפועל בכל חודש, ללא פריסת ההנחה על פני תקופת השכירות כנדרש. השפעת האמור לא הייתה מהותית.

ב. חלק מחברות המדגם טיפלו בכלל הסכומים שהתקבלו מהמשכירים כהפחתה מנכס שיפורים במושכר. לגישתן, סכומים אלה אינם עונים להגדרת תמריצים על פי הוראות SIC 15. במסגרת תגובתן עלו הטענות הבאות :

1. מדובר בהחזר בגין השקעה בנכס ואין כל שייכות להסכם השכירות החודשי המשקף שווי שוק בתנאי שוק חופשי ;

2. אופן הטיפול החשבונאי בסכומי ההשתתפות המתקבלים תלוי בשאלה מיהו הבעלים הכלכליים של השיפורים במושכר, השוכר או המשכיר - סכומי השתתפות המשכירים צפויים לשמש את המשכירים ואת השוכרים הבאים של המושכר בתקופות שלאחר תום הסכמי השכירות עם החברה ואינם מזוהים ספציפית עם המותג של החברה, ועל כן, מהווים למעשה נכס של המשכיר ולא של החברה השוכרת. לפיכך, סכומי השתתפות המשכירים אינם מהווים תמריצים בהתאם להוראות הפרשנות.

לעמדת סגל הרשות, בחינה באם סכומים שהתקבלו ממשכיר מהווים 'תמריצים' כהגדרתם על פי הוראות SIC 15, כוללת בחינת מאפייני הסכומים שהתקבלו תוך הבחנה בין סכומים המשולמים לשוכר כחלק מתנאי השכירות הספציפית (למשל הנחות בדמי שכירות, תקופות גרייס במהלכן לא משולמים דמי שכירות, השתתפות בעלויות שהוציא השוכר כאשר ההנאה העיקרית בהן היא של השוכר וכדומה), לבין סכומים המשולמים לשוכר כהחזר עלויות שהוציא השוכר בגין השבחת הנכס של המשכיר, כך שההנאה העיקרית מעלויות אלה היא של המשכיר (לדוגמה החלפת תשתיות, מערכות כיבוי אש וכדומה). יצוין כי בבחינת ההנאה העיקרית יש להתחשב בין היתר בתקופת ההנאה הכלכלית מאותה עלות וכיצד היא עומדת ביחס לתקופת החכירה). לגבי סכומים המהווים "תמריצים" בחכירה יש ליישם את הוראות SIC-15.

כפי שצוין לעיל, ממצאי הביקורת העלו כי חלק מהחברות זקפו את כלל סכומי ההשתתפות כהפחתה מנכס שיפורים במושכר ללא ביצוע בחינה אילו מהסכומים עונים להגדרת תמריצים כאמור, עם זאת השלכת האמור במקרים שנבדקו לא הייתה מהותית.

יצוין, כי תקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות ("IFRS 16") אשר מועד תחילתו הינו ביום 1 בינואר 2019, מחליף את הוראות SIC 15. על כן יודגש כי האמור בסעיף זה מתייחס לניתוח חשבונאי תחת ההוראות החלות עובר למועד זה.

1.3 גריעת פריטי רכוש קבוע בעת החלפתם או בעת הקמה של נכסים חלופיים

על פי IAS 16:

"13. חלקים של פריטי רכוש קבוע מסוימים יכולים לדרוש החלפה בפרקי זמן קבועים ... בהתאם לעקרון ההכרה שבסעיף 7, ישות מכירה בעלות של החלפת חלק מפריט כזה כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר העלות התהוותה, אם מתקיימים הקריטריונים להכרה. הערך בספרים של אותם חלקים שמוחלפים נגרע בהתאם לדרישות הגריעה של תקן זה".

במסגרת הביקורת התבקשו חברות המדגם לפרט מקרים בהם הוחלפו או הוקמו נכסים חדשים שהחליפו נכסים קודמים שהיו רשומים בספרים, ולהציג את הטיפול בו נקטו לאיתור וגריעת העלות המקורית של הנכס שהוחלף (בין אם נותרה בגינו יתרת עלות מופחתת ובין אם לאו).

במספר חברות עלה כי בעת בחינה של ההכרה בעלות פריט רכוש קבוע כחלק מהשיפורים במושכר, לא מבוצעת בחינה באם עלות זו מחליפה נכס קיים, והאם ישנו צורך לגרוע עלות של נכס קיים בספרי החברה. לדברי החברות, משיקולי עלות-תועלת אין מקום להשקיע משאבים בכימות הסכום שנדרש היה לגרוע מהדוחות הכספיים בשל ההחלפות שבוצעו. כמו כן, צוין כי החלפת פריט רכוש קבוע מתבצעת ברוב הגדול של המקרים במסגרת שיפוץ בסניפים בהם השיפורים במושכר הינם ישנים ולכן ניתן להניח באופן סביר כי בכל מקרה כבר הופחתו במלואם.

לעמדת סגל הרשות הטיפול החשבונאי שיושם על ידי חברות המדגם בקשר עם עלויות החלפת חלקים של רכוש קבוע, אינה עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 13 לתקן. השלכת האמור על חברות המדגם הרלוונטיות לא הייתה מהותית אך אותן חברות ציינו כי בכונתן לגבש מדיניות ונהלים ברורים בהקשר זה על מנת לעמוד בדרישות התקן.

1.4 היוון הוצאות פרסום ושיווק

על פי IAS 16:

"19. דוגמאות לעלויות שאינן עלויות של פריט רכוש קבוע:

(א) עלויות הצגת מוצר חדש או שירות חדש (כולל עלויות של פעילויות פרסום ושל פעילויות קידום מכירות)".

יתרת סעיף שיפורים במושכר של מספר חברות כללה עלויות פרסום ושיווק למועדי הביקורת. עלויות אלה נבעו מהוצאות אשר הונו ליתרת הנכס לאורך השנים. לעמדת סגל הרשות הטיפול החשבונאי שיושם על ידי החברות בקשר עם הוצאות אלה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף 19 לתקן.

חברות המדגם קיבלו את עמדת הסגל והשיבו כי היוון עלויות הפרסום נבע מטעות אנוש או שבוצע לפני שנים רבות ואינו משקף את המדיניות החשבונאית שלהן כיום. השפעת ממצא זה על הדוחות הכספיים של חברות המדגם הרלוונטיות לא הייתה מהותית. עם זאת, בחינת הטעות בצירוף טעויות נוספות שעלו במסגרת הביקורת, הביאה לתיקון לא מהותי של מספרי השוואה באחת מהחברות שנבדקו.

2. מדידה

2.1 קביעת אורך חיים שימושיים של הנכס בהתחשב בתקופת השכירות

על פי IAS 16:

6. אורך חיים שימושיים (Useful Life) הוא:

- (א) פרק הזמן שלאורכו חזוי שנכס יהיה זמין לשימוש על ידי ישות; או
- (ב) מספר יחידות תפוקה או יחידות דומות, שחזוי שיושגו מהנכס על ידי ישות.

50. הסכום בר הפחת של נכס יוקצה באופן שיטתי על פני אורך חייו השימושיים.

56. ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס נצרכות על ידי ישות בעיקר באמצעות השימוש בו. אולם, גורמים אחרים, כגון התיישנות טכנית או מסחרית ובלאי כאשר הנכס מושבת, לעיתים קרובות, גורמים לירידה בהטבות כלכליות שהיה ניתן להשיג מהנכס. כתוצאה מכך, יש לבחון את כל הגורמים הבאים בקביעת אורך החיים השימושיים של נכס:

- (ד) מגבלות משפטיות או דומות לשימוש בנכס, כגון מועדי פקיעת חכירות קשורות.

57. אורך החיים השימושיים של נכס מוגדר במונחים של תועלת חזויה לישות מהנכס... לכן, אורך החיים השימושיים של נכס יכול להיות קצר מאורך החיים הכלכליים שלו...

במסגרת הביקורת סגל הרשות ביקש לבדוק התאמה בין משך תקופת השכירות (עם ובלי תקופות האופציה, לפי העניין כמפורט בהמשך) ובין תקופת ההפחתה, כפי שנקבעה בטופס הפחתה של החברות. יצוין, כי כחלק מבדיקה זו נבדקה גם תקופת ההפחתה שנקבעה לעלויות שהונו לנכס במועד מאוחר ממועד תחילת הסכם השכירות, ונבחן האם במקרים אלו החברות

מביאות בחשבון את תקופת הסכם השכירות שנוטר לניצול או שיעור הפחת שנקבע הינו כזה המניח את תקופת החוזה המקורית.²

בדיקת סגל הרשות העלתה כי במקרים מסוימים הופחתו נכסי שיפורים במושכר למשך תקופה ארוכה ממשך תקופת השכירות (אף ביחס לזו הכוללת אופציה בשליטת השוכר שסביר שתמומש). כמו כן, במספר חברות במדגם עלה כי בעת היוון עלויות לנכס 'שיפורים במושכר' בתקופה מאוחרת מתחילת תקופת השכירות, שיעור הפחת שעל פיו מבוצעת הפחתת הנכס מבוסס על תקופת החוזה המקורית ולא על תקופת החוזה שנוטרה וזאת לאור צפי החברה לחידוש חוזה השכירות בסניפים אחרים בהתבסס על ניסיונה בעבר.

לעמדת סגל הרשות, ובהתאם לנדרש בתקן כמפורט לעיל, על חברה לבחון את אורך החיים השימושיים של פריטי שיפורים במושכר, תוך הבאה בחשבון של תקופת חוזה השכירות, כאשר ככלל, לא סביר שתקופת ההפחתה של נכס שיפורים במושכר, אשר אינו בעל ערך בפני עצמו לשוכר במנותק מהנכס השכור ומתקופת השכירות (למשל היות שהשוכר רשאי לפרקו ולהמשיך ולהפיק ממנו הטבות כלכליות גם לאחר סיום תקופת השכירות), תהיה גבוהה יותר מתקופת החוזה לרבות תקופת אופציה להארכת ההסכם אשר נמצאת בשליטת החברה (השוכרת) ושצפוי שתמומש וזאת, בהעדר ראיות המעידות על הסכמה בין המשכיר לחברה על הארכת החוזה הספציפי.

בהתאם לכך, החברות הראו כי בחלק מהמקרים, בעת קביעת תקופת ההפחתה (הארוכה מתקופת החוזה כאמור לעיל), התקיים משא ומתן מתקדם להארכת תקופת השכירות במועד השיפוץ של הסניף, אשר סביר כי תוצאתו תהיה חתימה על חוזה חדש. בהתבסס על הסברים אלה סגל הרשות לא התערב בתקופת ההפחתה המביאה בחשבון תקופת הפחתה ארוכה יותר מיתרת תקופת החוזה הקיים.

באשר למקרים אחרים בהם תקופת ההפחתה הייתה ארוכה מיתרת תקופת החוזה (לרבות אופציה בשליטת השוכר שסביר שתמומש) כאשר לחברה לא היה הסבר המבסס זאת, בוצעה על ידי החברה בחינת מהותיות להשפעת תיקון תקופת ההפחתה בהתאם לתקופת השכירות כולל תקופת האופציה, וזו נמצאה כלא מהותית. עם זאת, בחינת הטעות בצירוף טעויות נוספות שעלו במסגרת הביקורת, הביאה לתיקון לא מהותי של מספרי השוואה באחת מהחברות שנבדקו. יתר החברות הרלוונטיות התבקשו לעדכן בדוחותיהן הכספיים השנתיים הבאים את שיעורי הפחת המעודכנים בהתאם לאמור לעיל.

² כך לדוגמא, מצופה כי בסניף שתקופת החוזה המקורית שלו הינה לעשר שנים, שיפורים במושכר שהתהוו לאחר חלוף חמש שנים ממועד תחילת תקופת השכירות, יופחתו על פני חמש שנים שנוטרו ולא על פני תקופת החוזה המקורית (עשר שנים).

2.2 נכסים שלא הופחתו

על פי IAS 16:

"55. פחת של נכס מתחיל כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו, כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.."

בטופס הפחת של שתי חברות אותרו נכסים אשר קיימת בגינם יתרת עלות והם לא הופחתו כלל על אף שתאריך הפעלתם חלף. כמפורט לעיל, מקום בו לא הופחתו נכסים שמועד הפעלתם חלף אינה עומדת בקנה אחד עם הדרישות שבסעיף 55 לתקן. לדברי החברות הנכסים לא הופחתו עקב טעות אשר השפעתה אינה מהותית והן החלו להפחית את הנכסים הנ"ל החל מתחילת השנה בה התגלתה הטעות בעקבות הביקורת.

3. הצגה וגילוי

3.1 נכסים שהופחתו במלואם אך לא נגרעו מהספרים

על פי IAS 16:

"67. הערך בספרים של פריט רכוש קבוע יגרע:

(א) בעת מימושו; או

(ב) כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימושו."

בטפסי הפחת של אחת מחברות המדגם אותרו נכסי שיפורים במושכר רבים בסכומים מהותיים אשר הופחתו במלואם בשנים קודמות, כך שעלותם המופחתת הינה אפס, אך העלות והפחת שנצבר בגינם טרם נגרעו מטופס הפחת.

החברה ציינה כי לא מתבצע מעקב אחר פריטי רכוש קבוע אלו, ולמעשה אין באפשרותה לקבוע אם פריטים אלו עדיין משמשים את הישות או כלל קיימים ברשותה. לדבריה, לממצא זה לא אמורה להיות השפעה על הדוחות הכספיים הראשיים של החברה אך היא עלולה להביא ל'ניפוח' יתרות בביאור הרכוש הקבוע בין יתרת העלות ליתרת הפחת שנצבר בו.

לעמדת סגל הרשות, מקום בו החברה אינה מבצעת מעקב אחר פריטי רכוש קבוע, עלולה להוביל להצגה של פריט רכוש קבוע אשר היה אמור להיגרע בהתאם לדרישות סעיף 67 לתקן. החברה קיבלה את עמדת סגל הרשות ותפעל לבחינת הנכסים שהופחתו במלואם ואינם משמשים עוד את החברה או קיימים ברשותה ותבוצע התאמה של הרישומים בספרים ובטופסי הפחת בהתאם לממצאי בדיקתם.

3.2 חוסר התאמה בין נתונים בטופסי הפחת לנתונים בביאור לדוחות הכספיים

במסגרת הביקורת עלו הפרשים מהותיים בין יתרות העלות והפחת הנצבר של נכס שיפורים במושכר כפי שהופיעו בטופס הפחת, לבין היתרות כפי שהופיעו בביאור הרכוש הקבוע בדוחותיה הכספיים של אחת מחברות המדגם. עם זאת, סך העלות המופחתת של כלל הרכוש הקבוע כפי שהוצגה במסגרת הביאור זהה לעלות המופחתת במסגרת טופס הפחת.

לדברי החברה, מקורם של הפרשים האמורים הינו ביתרות הפתיחה משנים קודמות ואין באפשרותה להסביר את מקור הפער ההיסטורי, אולם בעקבות ממצא הביקורת היא תבצע התאמה של יתרות הפתיחה המופיעות בטופס הפחת ליתרות הפתיחה המופיעות בביאור בדוחות הכספיים ותשלים אותן עד מועד פרסום הדוחות הכספיים הבאים.

* * *