

חכירות – IFRS 16

ערב דיון האגודה הישראלית למעריכי שווי

גיל כץ, שותף, מחלקה מקצועית, EY

מחלקה מקצועית



Building a better
working world

על מה נדבר

◀ סקירת התקן החדש בנושא חכירות

◀ טיפול חשבונאי מצד החוכר

◀ סוגיות יישומיות

◀ הוראות מעבר



- ◀ ביום 13 בינואר 2016 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה- IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (IFRS 16).
- ◀ התקן החדש יביא לכך שמרבית החכירות יוכרו בדוחות הכספיים של החוכרים (ולא כהתחייבות חוץ מאזנית כפי שהיה מקובל עד היום).
- ◀ לחוכרים יהיה מודל חכירה אחד עבור כל סוגי החכירות, פרט לחריגים מסוימים.
- ◀ הטיפול החשבונאי מצד המחכיר לא ישתנה באופן מהותי.
- ◀ התקן החדש ייושם החל מיום 1 בינואר 2019. אימוץ מוקדם אפשרי במקרים מסוימים.

הצורך בשינוי- העדר שקיפות

מדגם חברות ציבוריות – שווי חוזים חוץ מאזניים (1)

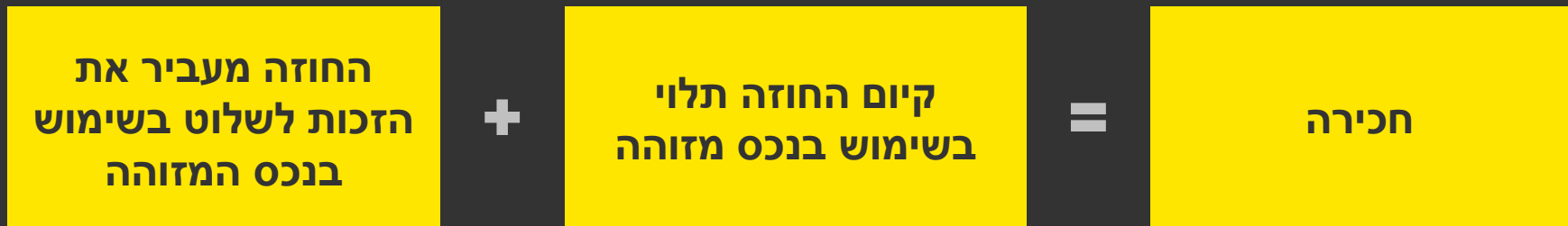
Industry sector	Number of companies	Total assets (in millions of US\$)	Future payments for off balance sheet leases (undiscounted) (in millions of US\$)	Future payments for off balance sheet leases / total assets	Present value of future payments for off balance sheet leases (estimate) (in millions of US\$)	Present value of future payments for off balance sheet leases / total assets
Airlines	50	526,763	151,549	28.8%	119,384	22.7%
Retailers	204	2,019,958	571,812	28.3%	431,473	21.4%
Travel and leisure	69	403,524	115,300	28.6%	83,491	20.7%
Transport	51	585,964	90,598	15.5%	68,175	11.6%
Telecommunications	56	2,847,063	219,178	7.7%	172,644	6.1%
Energy	99	5,192,938	400,198	7.7%	287,858	5.5%
Media	48	1,020,317	71,743	7.0%	55,764	5.5%
Distributors	26	581,503	31,410	5.4%	25,092	4.3%
Information technology	58	1,911,316	69,870	3.7%	56,806	3.0%
Healthcare	55	1,894,933	72,149	3.8%	54,365	2.9%
Others	306	13,959,223	401,703	2.9%	306,735	2.2%
Total	1,022	30,943,502	2,195,510	7.1%	1,661,787	5.4%

(1) הנתונים נלקחו מתוך דוחות כספיים לשנת 2014 של חברות ציבוריות בעולם.

סקירת התקן החדש בנושא חכירות הגדרת חכירה

◀ במועד תחילת החוזה (inception of a contract), הישות צריכה להעריך האם מדובר בחוזה חכירה (או חוזה המכיל חכירה).

◀ הגדרת חכירה – בדומה לתקן הנוכחי כוללת חוזה, או חלק מחוזה, המעביר את זכות השימוש בנכס מזוהה (נכס הבסיס) לתקופת זמן, כנגד העברת תמורה בעד הנכס.



טיפול חשבונאי מצד החוכר

הכרה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה

◀ חוכרים יכירו בהתחייבות ובנכס זכות השימוש בכל החכירות, למעט במקרים של חכירות לזמן קצר וחכירות נכסים קטנים.

◀ **חכירות לזמן קצר:** כאשר תקופת החכירה היא 12 חודשים או פחות, חוכרים יכולים לבחור כמדיניות חשבונאית ליישם שיטה הדומה לזו המיושמת כיום עבור חכירה תפעולית. חכירה המכילה אופציה לרכישת הנכס החכור לא תחשב כחכירה לזמן קצר.

◀ **חכירת נכסים בעלי ערך נמוך:** כאשר הנכס נשוא החכירה, כשהוא חדש, הינו בעל ערך נמוך.



בבסיס למסקנות לתקן מצוין ערך של \$5000 או פחות.

התקן מונה כדוגמאות: טלפון, טאבלט, מחשב אישי ומוצרי ריהוט משרדיים קטנים.

טיפול חשבונאי מצד החוכר

תשלומי חכירה



(1) התשלומים לא יביאו בחשבון את תחזיות המדד או הריבית.

(2) סכום ערך הגרט המובטח שצפוי שישולם.

טיפול חשבונאי מצד החוכר

התחייבות בגין חכירה- מדידה

- ▶ התחייבות בגין חכירה תימדד לראשונה בהתבסס על הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שישולמו במהלך תקופת החכירה.
- ▶ שיעור הניכיון שיהיה בשימוש הינו השיעור הגלום בחכירה, כלומר, השיעור שהמחכיר מחייב את החוכר.
- ▶ חוכר ישתמש בשיעור הריבית הגלום בחכירה, ואם שיעור זה לא ניתן לקביעה בקלות יחסית החוכר ישתמש בשיעור הריבית התוספתית שלו.

קביעת שיעור ההיוון

◀ חוכר יהוון את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה אם הוא ניתן לקביעה בנקל. אחרת, חוכר ישתמש בשיעור הריבית התוספתי שלו.

ריבית גלומה בחכירה

עלויות ישירות
ראשוניות ששל
המחכיר

+

שווי הוגן של נכס
הבסיס

=

ערך נוכחי של
ערך שייר שאינו
מובטח

+

ערך נוכחי של
תשלומי החכירה

גורמים המשפיעים בקביעת שיעור הריבית התוספתי:

◀ ספציפי לישות ומשקף את סיכון האשראי שלה

◀ תקופת החכירה

◀ סך המימון הנדרש

◀ בטוחה – סוג וטיב נכס הבסיס

◀ סביבה כלכלית – מיקום גאוגרפי, המטבע הנקוב בחוזה ומועד תחילת החכירה

תשלומי חכירה משתנים

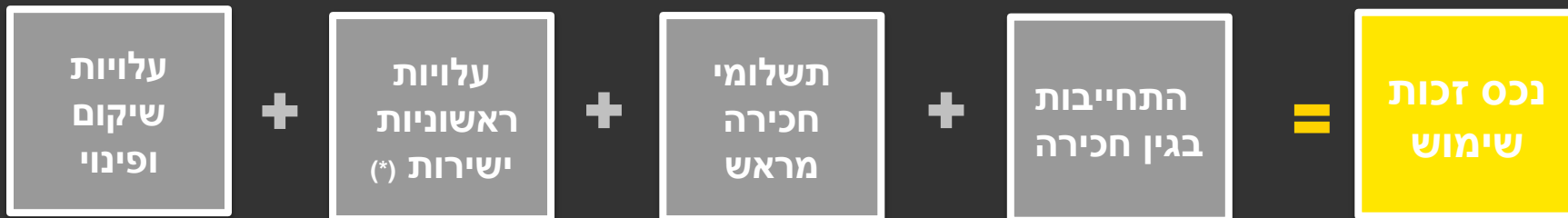
- ▶ תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בריבית
- ▶ תשלומים התלויים במדד או בריבית כוללים תשלומים המשתנים ביחס לתנאי השוק (rent review).
- ▶ תשלומים אלה ייכללו במדידה הראשונית של נכסי והתחייבויות החכירה, בהתבסס על המדד או הריבית הקיימים במועד התחלת החכירה (spot).
- ▶ מדידה מחדש של תשלומי החכירה נדרשת במועד בו חל שינוי בתזרים המזומנים כתוצאה משינוי במדד או בריבית. השינוי בהתחייבות כתוצאה מהמדידה מחדש ייזקף לנכס זכות השימוש ולא לרווח והפסד.
- ▶ לעומת זאת, תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית (לדוגמה, תשלומים מבוססי ביצוע או שימוש – תשלומים מותנים) לא יכללו כחלק מהמדידה הראשונית של החכירה, אלא יוכרו במועד התרחשות האירוע בו התשלום נדרש.

- ▶ כאשר ישות נדרשת לקבוע את תקופת החכירה ודמי החכירה, התקן החדש מנחה את החוכר והמחכיר לקחת בחשבון כל גורם רלוונטי לאפשרות להאריך את תקופת החכירה, קיצור החכירה ואופציה לרכישת הנכס
- ▶ ההערכה אודות האם יהיה זה **וודאי באופן סביר** להניח שהאופציות הללו ימומשו צריכה להתחשב בכל הגורמים הקשורים לחוזה, לנכס, לישות ולתנאי השוק, כולל:
 - ▶ קיומה של אופציה לרכישת הנכס או חידוש חוזה החכירה והתמחור שלה.
 - ▶ התניות הקשורות למימוש האופציות וסבירות התרחשותן.
 - ▶ עלויות החזרת הנכס למצבו כפי שהוגדר בחוזה, או למיקום שהוגדר בחוזה.
 - ▶ התאמות מהותיות (לדוגמה, שיפורים במושכר), עלויות התקנה או העברה.
 - ▶ חשיבות הנכס לפעילותו של החוכר.
 - ▶ חכירת משנה הנמשכת מעבר לתקופה החכירה שאיננה ניתנת לביטול.

טיפול חשבונאי מצד החוכר

נכס זכות שימוש – מדידה לראשונה

נכס זכות-השימוש יימדד לראשונה בעלות ויורכב מ:



(*) עלויות ראשוניות שמתהוות לחוכר על מנת להשיג את החוזה ושלא היו מתהוות אם החוזה לא היה מושג.

טיפול חשבונאי מצד החוכר

נכס זכות שימוש – מדידה עוקבת

- ▶ נכס זכות השימוש יופחת לפי שיטה עקבית המייצגת את הקצב שבו החוכר צופה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.
- ▶ נכס זכות-השימוש בדרך כלל יופחת לפי הקצר מבין תקופת החכירה או משך החיים השימושיים של נכס זכות-השימוש.
- ▶ נכס זכות שימוש שעומד בהגדרת נדל"ן להשקעה בהתאם ל IAS 40 יימדד בשווי הוגן במידה והחוכר מיישם את מודל השווי ההוגן.
- ▶ חוכר רשאי למדוד את נכסי זכות-השימוש המתייחסים לקבוצת רכוש קבוע בהתאם למודל הערכה מחדש. במקרה כזה כל נכסי זכות השימוש מאותה קבוצה ימדדו בהתאם למודל כאמור.
- ▶ חוכר נדרש ליישם את IAS 36 לצורך בחינת ירידת ערך בגין נכס זכות השימוש.

טיפול חשבונאי מצד החוכר

הצגה

מאזן	דוח רווח או הפסד	תזרים מזומנים
<p>נכס זכות השימוש יוצג</p> <ul style="list-style-type: none"> • בנפרד מנכסים אחרים, או; • יחד עם נכסי הבסיס התואמים, תוך מתן גילוי מאזני הכולל את נכסי זכות-השימוש וסכומיהם. 	<p>הוצאות פחת (בנפרד מהוצאות ריבית)</p>	<p>תשלומי מזומנים בגין מרכיב הקרן יוצגו בפעילות מימון.</p>
<p>התחייבויות בגין חכירה תוצג:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בנפרד מהתחייבויות אחרות, או; • יחד עם התחייבויות אחרות, לרבות גילוי מאזני הכולל את ההתחייבויות בגין החכירה וסכומיהן. 	<p>הוצאות ריבית (בנפרד מהוצאות פחת)</p>	<p>תשלומי מזומנים בגין מרכיב הריבית יוצגו בהתאם לבחירת המדיניות החשבונאית בהתאם ל- IAS 7.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • הוצאות חכירה משתנות (לא תלויות במדד או ריבית). • הוצאות חכירה של נכסים בעלי ערך נמוך. • הוצאות חכירה לתקופה הקצרה מ-12 חודשים. 	<p>תשלומי החכירה בגין חכירות נכסים בעלי ערך נמוך וחכירות לזמן קצר ותשלומי חכירה משתנים שאינם כלולים בהתחייבות יוצגו בפעילות השוטפות.</p>

אחרי	לפני	
הוצאות פחת ומימון	הוצאות שכירות	סיווג בדוח רווח או הפסד
בשנים הראשונות הוצאה גבוהה יותר	רישום הוצאות בקו ישר	רווח נקי
שיפור ב-EBITDA ביחס לתקן הקיים	הוצאות השכירות כלולות	EBITDA

אחרי	לפני	
מרבית החכירות יוצגו בגוף המאזן	התחייבות חוץ מאזנית	מאזן
קרן – פעילות מימון ריבית – שוטפת / מימון	פעילות שוטפת	דוח תזרים מזומנים
עלולה להיות השפעה על אמות מידה שונות*	חכירות תפעוליות – בד"כ לא השפיעו	אמות מידה מאזניות

* השפעות שונות בהתאם ליחס EBITDA לחוב, סך מאזן וכו

סיכום ההשפעות

השפעת התקן החדש	סעיף
✘	הכנסות
↑ ↑	EBITDA
הפחתה	פחת והפחתות
↑	רווח תפעולי
ריבית	עלויות מימון
↔	רווח לפני מס*

* השפעת התקן על רווח או הפסד איננה משמעותית בהנחה של חוק המספרים הגדולים, בעוד שכל חכירה בפני עצמה כן צפויה להקטין את הרווח בשנים הראשונות



התעשיות שצפויות להיות מושפעות ביותר:

תעופה
קמעונאות



השפעות עסקיות נגזרות

כיצד התקן החדש ישפיע על אמות המידה הפיננסיות הכלולות בהסכמים עם בנקים/ אגרות חוב?

אמות מידה פיננסיות

מה דין הסכמי תגמול קיימים שצפויים להסתיים לאחר מועד כניסת התקן לתוקף?

תגמול מנהלים

כיצד ישפיע התקן החדש על יכולת חלוקת דיבידנדים?

חלוקת דיבידנדים

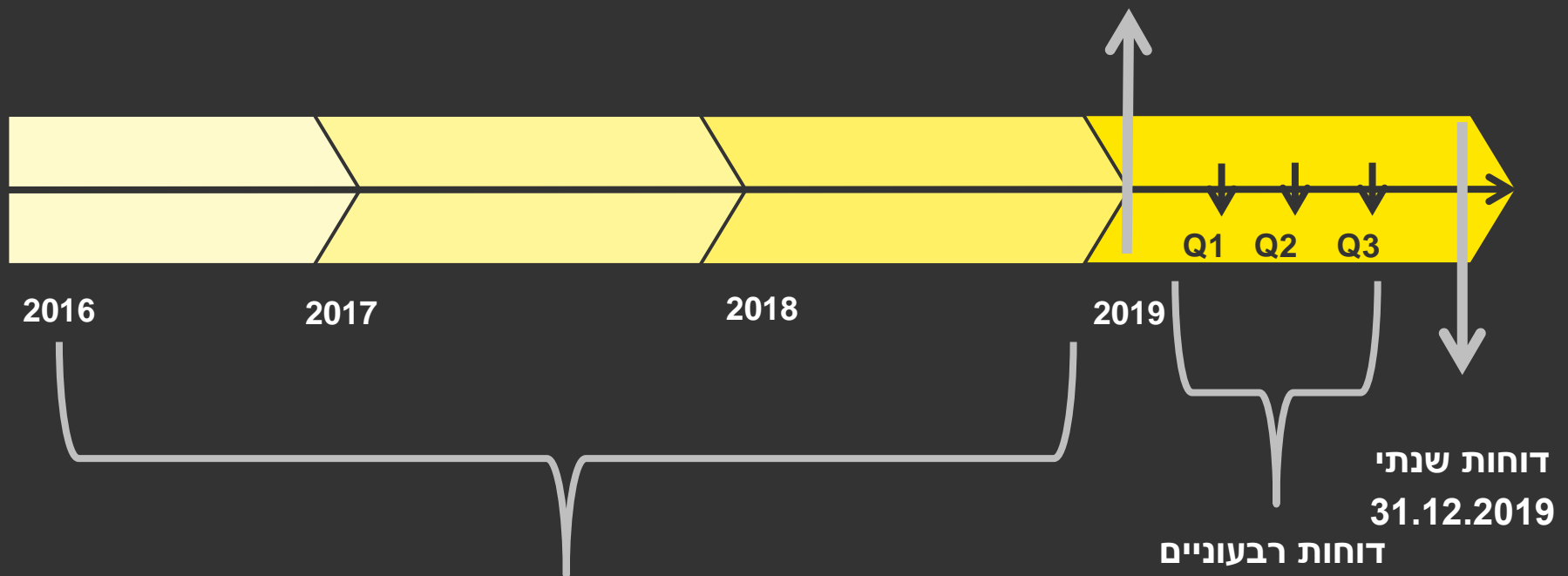
מה דין הסכמים ישנים והסכמים שצפויים להיכנס לתוקף מבחינה משפטית?

מנגנוני התאמה בעסקאות רכישה / מכירה / אופציות אשר מבוססות על EBITDA או רווח תפעולי



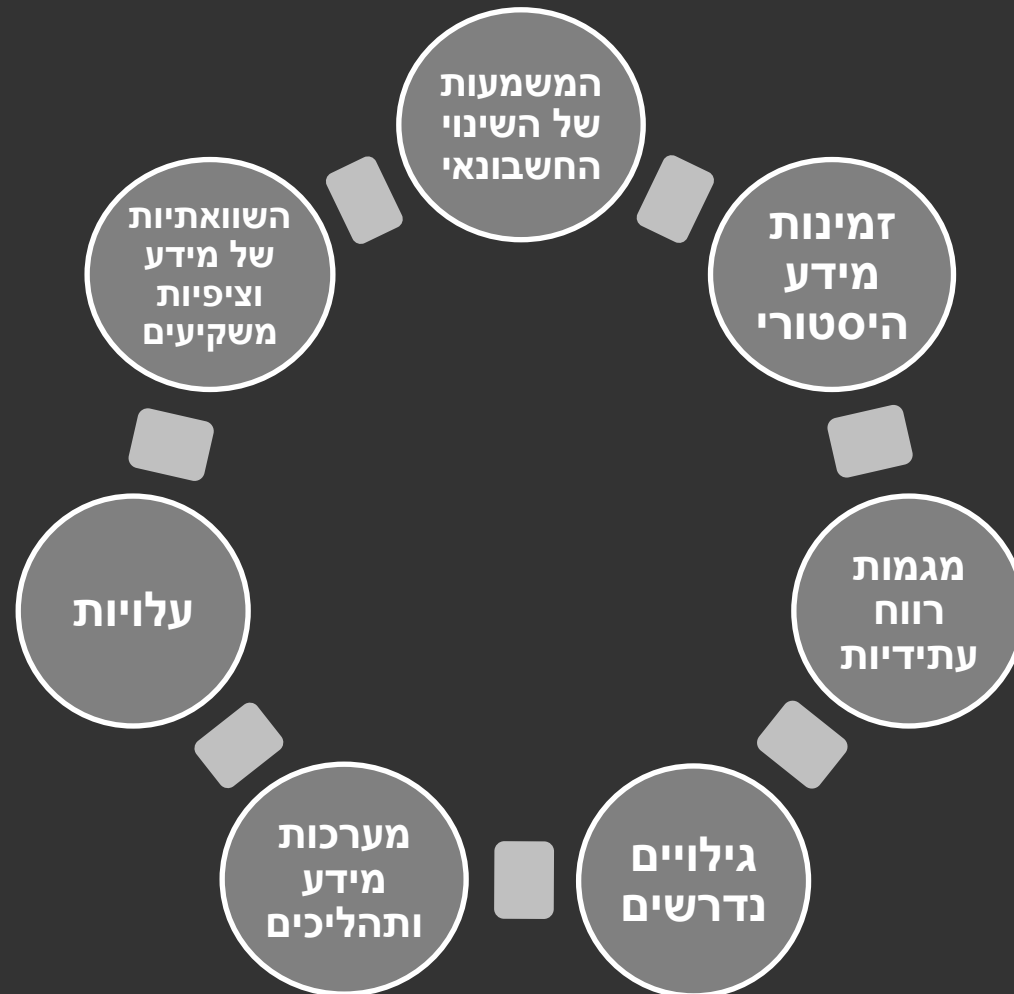
הוראות מעבר מועד תחילה

מועד תחילה 1 בינואר 2019



אימוץ מוקדם אפשרי בתנאי שתקן דיווח כספי בינלאומי
15 אומץ לפני או במקביל על ידי הישות

שיקולים בעת יישום הוראות המעבר



הוראות מעבר – חוכר בחכירה תפעולית

בחירה באחת מהחלופות הבאות עבור כל החכירות

יישום רטרוספקטיבי עם השפעה מצטברת לעודפים:

- לא מתקנים מספרי השוואה
- הפער בין הנכס וההתחייבות יזקף ליתרת הפתיחה של העודפים
- שימוש בריבית למועד היישום לראשונה
- בחירה עבור כל חכירה בנפרד כיצד למדוד את נכס זכות השימוש:

יישום רטרוספקטיבי מלא:

- הצגה מחדש של מספרי השוואה כאילו IFRS 16 יושם מאז ומעולם
- שימוש בריבית היסטורית

מדידת הנכס
כאילו IFRS
16 היה מיושם
מאז ומעולם

מדידת הנכס
בגובה ההתחייבות
(למעט התאמות
מסוימות)

תודה



EY

Building a better
working world