

תכנית בחשבונאות

פורום שווי הוגן - FVF - Fair Value Forum

חומר רקע למפגש פברואר 2020:

אופן בחינת ירידת ערך נכסים לאחר כניסתו לתוקף של IFRS 16

רקע

אופן בחינת ירידת ערך נכסים, של נכס זכות השימוש החדש אשר במהותו הינו נכס תפעולי והצטרף למאזן בעקבות כניסתו לתוקף של IFRS 16 בתחילת 2019 מעלה סוגיות יישומיות משמעותיות. רישום נכס זכות שימוש כנגד התחייבות פיננסית בדוחות הכספיים של החוכר בגין חכירה, בין אם עד עתה הייתה מוגדרת כחכירה מימונית ובין אם עד עתה הייתה מוגדרת כחכירה תפעולית, הוא השינוי המרכזי של IFRS 16. ברמה התיאורטית, ליישום IFRS 16 לא אמורה להיות השפעה על תוצאות ירידות הערך, שהרי לא חל כל שינוי בתנאים הכלכליים. עם זאת, הרי שכפי שכבר נדון בעבר בפורום שווי הוגן – היישום של התקן מציף שאלות יישומיות רבות, לרבות ביחס לחישובי שווי שהיו בעבר.

התקן IAS 36 שעוסק בירידת ערך נכסים קובע כי יש לבצע בחינת ירידת ערך לנכס נשוא הבדיקה, או ליחידה המניבה מזומנים אליה הוא משויך (CGU), בכל תאריך מאזן שבו מתקיימים סימנים לכך וכן לגבי מוניטין בכל תאריך מאזן מאחר ואינו מופחת באופן שיטתי. הבחינה מתבצעת על בסיס חישוב של הסכום בר ההשבה שמוגדר כגובה מבין שווי השימוש לבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה. בראיה פרקטית, נכסי זכות השימוש ייכללו על פי רוב כחלק מיחידת מניבה-מזומנים (CGU) מאחר ובדרך כלל הם מפיקים תזרימי מזומנים חיוביים התלויים בתזרימי המזומנים המתקבלים מנכסים אחרים. כלומר, ה-CGU תכיל כעת נכס נוסף, אשר לא היה קיים ולכן לא נכלל עד עתה כחלק מהם. בהקשר זה עולה גם שאלה ביחס לאופן ההתייחסות להתחייבות בגין החכירה. בנוסף לכך, ליישום IFRS 16 השפעות משמעותיות נוספות על חישוב שווי השימוש והשווי ההוגן בעת חישוב סכום בר ההשבה, הן על התזרים עצמו והן על שיעור הריבית להיוון תזרים המזומנים.

בהתעלם מהוראות המעבר החד פעמיות, הרישום של נכס זכות השימוש נעשה בסכום מקביל לרישום של ההתחייבות הפיננסית אשר מחושבת לפי הערך הנוכחי של התשלומים העתידיים למחכיר. שיעור ההיוון הרלבנטי בהתאם לתקן הוא שיעור הריבית הגלום בחכירה, במידה ושיעור זה ניתן לקביעה בנקל או שיעור הריבית התוספתי של החברה החוכרת. שיעור הריבית התוספתי מוגדר בתקן כשיעור הריבית שחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

היישום של התקן בפרקטיקה מעיד על כך שרובן ככולן של החברות עושות שימוש בשיעור הריבית התוספתי שהוא בד"כ נמוך משיעור הריבית הגלום בחכירה ולעיתים קרובות באופן משמעותי ומוביל

תכנית בחשבונאות

פורום שווי הוגן - FVF - Fair Value Forum

לכאורה לרישום של נכס זכות השימוש ביתר. מצב דברים זה מעלה חשש לרישום ירידות ערך שלא היו מוכרות בעבר או שיוכרו ירידות ערך בסכומים גדולים יותר מהעבר. ניתן אף לומר כי בעיית שיעור ההיוון לעיל מוסיפה מורכבות חשבונאית בהקשר של בחינת ירידת ערך, מעבר לשאלת המהותית הכללית הנוגעת למידת ההשפעה של IFRS 16 על הערכות שווי.

לצורך השלמת הרקע, יש להזכיר כי ההשפעה התוצאתית של IFRS 16 עבור חכירות אשר בעבר הוגדרו כתפעוליות ובגין נרשמו הוצאות דמי שכירות, היא שבהתאם לתקן החדש נרשמות בגין כעת הוצאות פחת בגין נכס זכות השימוש וכן הוצאות מימון בגין ההתחייבות הפיננסית למחכיר. בהתאם, גם דוח תזרים המזומנים השתנה לעומת המצב בעבר באופן שבו התשלומים השנתיים בגין חכירת הנכס, אשר נרשמו כתזרים שלילי כחלק מהפעילות השוטפת נרשמים כעת כתשלומים לבעל חוב, כלומר כתזרים שלילי כחלק מפעילות המימון.

אופן בחינת ירידת ערך

עד ליישום IFRS 16, הגישה הרווחת הייתה כי יש לחשב את סכום בר ההשבה לפי היוון תזרימי המזומנים התפעוליים (אשר טרם יישום התקן כללו תשלומים בגין חכירות תפעוליות) וזאת לפי שיעור היוון WACC אשר לוקח בחשבון את משקל ההון ומשקל החוב (ללא ההתחייבות בגין החכירה שכאמור לא הייתה קיימת בחכירות תפעוליות). לאחר יישום IFRS 16 עולה שאלה מרכזית כיצד להתייחס לשינוי.

בהקשר זה, יש לציין כי למרות ש- IAS 36 לא חל על התחייבויות הוא קובע כי יכול שיהיה צורך להתייחס להתחייבויות מסוימות שהוכרו על מנת לקבוע את הסכום בר-ההשבה של יחידה מניבה-מזומנים על מנת לבצע השוואה בעלת משמעות בין הערך בספרים לסכום בר ההשבה של היחידה המניבה-מזומנים. במקרים אלה, יש לנכות את הערך בספרים של ההתחייבות, הן לצורך קביעת שווי השימוש של היחידה המניבה-מזומנים והן לצורך קביעת הערך בספרים שלה.

ואכן אופן ההתייחסות להתחייבות הפיננסית החדשה היא שאלת המפתח. על פי פרשנויות של ה-BIG 4 שפורסמו, נראה כי הן תומכות בלקיחת ההתחייבות בגין החכירה כחלק מהיחידה מניבה-מזומנים. עם זאת, על פי חלקן של הפרשנויות שפורסמו, יהיה קל ופשוט יותר לחשב את שווי השימוש בהתעלם מהתזרימים השליליים בגין החכירה תוך השוואתו לערך בספרים נטול ההתחייבות בגין החכירה. יש לשים לב, שבמקרה כזה שווי השימוש לא יהיה השוואתי לשווי ההוגן נטו, אך עם זאת, הדבר עדיין יהיה יעיל לשם הנחת הדעת באשר לירידת הערך.

תכנית בחשבונאות

פורום שווי הוגן - FVF - Fair Value Forum

הפרשנויות הנ"ל מציעות לכאורה שתי גישות אפשריות לבחינת ירידת הערך:

גישה I: על פי גישה זו, תזרים המזומנים אשר יילקח בחשבון בעת חישוב שווי השימוש יכלול את התשלומים בגין חכירת הנכס אשר יהוונו על פי WACC אשר לא לוקח בחשבון את ההתחייבות הפיננסית למחכיר. בגישה זו, ה-CGU הרלוונטי יכלול את הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית בגין חכירה. למעשה, יישום גישה I דומה לאופן הבדיקה לפי IAS 36 טרם יישום IFRS 16 למעט העובדה כי נטרול ערך ההתחייבות מערך הנכס לאורך זמן עשוי ליצור הפרש חיובי או שלילי בערך הנכסים של ה-CGU שלא היה קיים בעבר. המשמעות הכלכלית של הפרש תוספתי זה, שלא היה מוכר לפני יישום IFRS 16, הוא רווח או הפסד נוסף, נטו אשר הוכר דרך דוח רווח והפסד וכך נתן את ביטוי בהון החברה.

גישה II: על פי גישה זו, יישום התקן הפך את תשלומי החכירה למימוניים, לכן הם לא ייכללו כחלק מחישוב התזרים התפעולי. בגישה זו, ה-CGU הרלוונטי לא יכלול את הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית בגין חכירה.

גישה	הכללת תשלומי חכירה בתזרים המזומנים?	הכללת ההתחייבות בגין החכירה כחלק מה-CGU
I	כן	כן
II	לא	לא

בעת יישום גישה מספר II בהשוואה לגישה שיושמה טרם יישום IFRS 16 יחולו השינויים הבאים והשאלה היא איזה מהערכים הבאים יעלה יותר:

- ❖ ערכה של ה-CGU בספרים, שכן ערכה בספרים של ה-CGU כולל כעת גם את נכס זכות השימוש.
- ❖ שווי השימוש של ה-CGU יעלה, שכן התזרים התפעולי לאחר יישום IFRS 16 אינו כולל את תשלומי החכירה.

השפעה על ה-WACC

השאלה המרכזית העולה היא האם להכללת נכס זכות השימוש כחלק מה-CGU יש השפעה על ה-WACC. ככל שתבצע התאמה של ה-WACC כלפי מטה, הרי שלשינויים שיחולו קיימת לכאורה השפעה מקזזת האחד על השני, דבר אשר צפוי להביא לשינויים מינוריים יחסית על חישוב ירידת הערך בהשוואה לעבר.

תכנית בחשבונאות

פורום שווי הוגן - FVF - Fair Value Forum

בהקשר זה נראה כי ישנה תמימות דעים בפרשנויות של ה-BIG 4 כי יש להתאים את שיעור ה-WACC על מנת להתאים את חישוב סכום בר ההשבה לשינוי בהרכב הנכסים שחל ביחידה המניבה. על פי פרשנויות אלה, שיעור התשואה על ההון נותר ללא שינוי ומנגד: (1) התוספות ההתחייבות בגין החכירה אשר הינה לרוב בעלת שיעור תשואה נמוך יותר מאשר שיעור התשואה על ההון הביאה לכך שמשקל ההון ב-WACC יקטן; יחד עם (2) הגידול בתזרים המזומנים שהפחית את רמת הסיכון הביאו לכך ששיעור ה-WACC יקטן בהשוואה למצב טרם יישום IFRS 16.

על כן, לפי גישת המשרדים התוספות נכס זכות השימוש שינתה את הרכב הנכסים של היחידה המניבה ועל כן, הביאה לירידה בשיעור ה-WACC אשר משמש להיוון תזרים המזומנים התפעולי, דבר אשר צפוי להגדיל את סכום בר ההשבה המחושב. מבחינה תיאורטית, הקטנת שיעור ה-WACC צפוי להביא לשוויון בין החישוב הישן טרם יישום התקן, לחישוב החדש (לפי גישה II) לאחר יישום התקן ועל כן, נראה כי למרות הקושי הצפוי בפרקטיקה, כך יש לפעול בעת החישוב על פי הגישה ב-II ועל כן:

גישת	הכללת תשלומי חכירה בתזרים המזומנים?	חישוב WACC תוך התחשבות בהתחייבות בגין חכירה?	הכללת ההתחייבות בגין החכירה כחלק מה-CGU
I	כן	לא	כן
II	לא	כן	לא

עם זאת, הקביעה על ירידת ה-WACC אינה טריוויאלית כלל ועיקר מבחינת התיאוריה המימונית. כך למשל, כשהמינוף עולה, מחיר ההון העצמי אמור לעלות. ניתן אף לומר כי תיאורטית ההשפעה היחידה על ה-WACC היא הטבת המס בגין החוב ושבועלם ללא מס WACC לא אמור להשתנות כתוצאה מהעלייה בחוב. בהקשר זה יש להזכיר כי חישובי ירידת ערך אמורים להתבסס על שיעור היוון לפני מס.

בהקשר זה, אחת הסוגיות הראשונות ליישום של בדיקת ירידת ערך על בסיס התקן החדש היא אל על שביצעה בדיקת ירידת ערך למטוסיה בתום יוני 2019. אל על התאימה את המתודולוגיה של קביעת שווי השימוש וקביעת ההרכב והערך בספרים של היחידה מניבה המזומנים לתקן החדש (גישה II). בעוד שיעור ה-WACC אחרי מס לטובת יישום הבחינה עמד בסוף 2018 על 7.7%, בתום יוני 2019 הוא ירד משמעותית ועמד על 6.75%. ניתן להניח כי חלק מהירידה מיוחסת לשינויים מאקרו כלכליים בין התקופות (בעיקר הירידה בריביות במשק) והיתר ליישום IFRS 16: עקב הגדלת המינוף המייצג של החברה (שיעור החוב מסך שווי הפעילות), שיעור אשר לוקח בחשבון במתודולוגיה זו את ההתחייבות בגין חכירה כאל חוב פיננסי לכל דבר ועניין.

תכנית בחשבונאות

פורום שווי הוגן - FVF - Fair Value Forum

כמו כן, לצורך הבחינה האמורה אל על ביצעה עוד שני שינויים עיקריים - הראשון הוא הגדלת הערך בספרים של היחידה בגובה נכס זכות השימוש, והשני הוא מידול הוצאות פחת והשקעות חלף הוצאות שכירות.

דוגמה להמחשת גישות הביג 4

להלן מבנה המאזן של חברה נכון ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח):

נכסים	160	התחייבויות	0
		הון	160
סה"כ נכסים	160	סה"כ התחייבויות והון	160

ביום 1 בינואר 2019 התקשרה החברה בחוזה לחכירת מבנה לתקופה של 5 שנים תמורת 9 אלפי שקל בשנה. החכירה מטופלת בהתאם ל- IFRS 16 (במידה והחכירה הייתה מטופלת בהתאם למודל החשבונאי הקודם (IAS 17), היא הייתה מוגדרת כחכירה תפעולית.

נתונים נוספים (אחוזים/אלפי שקל)

שיעור התשואה על ההון	8%	תזרים מזומנים תפעולי לפני חכירה 2019-2024	49
שיעור הריבית הגלום בחכירה	4%	תשלום חכירה שנתי	9

הנחות נוספות

- ❖ מודל 5 שנתי, החברה תסיים את פעילותה בתום 5 שנות התחזית.
- ❖ הנכסים הינם תפעוליים ואין ערך שייר בתום שנות התחזית.
- ❖ התזרים התפעולי ותשלומי החכירה מתקבלים/משולמים בתום השנה.
- ❖ יש להתעלם ממסים

בהתאם ל-IFRS 16, החברה תכיר בנכס זכות שימוש מול התחייבות בגין חכירה בסך של 40 אלפי שקל (לפי שיעור היוון של 4%). להלן מבנה המאזן של החברה נכון ליום 1 בינואר 2019:

נכסים	200	התחייבויות	40
		הון	160
סה"כ נכסים	200	סה"כ התחייבויות והון	200

תכנית בחשבונאות

פורום שווי הוגן - FVF - Fair Value Forum

כעת, נבצע בדיקת ירידת ערך על פי מספר הנחות:

הנחת אי יישום IFRS 16 – גישה I

$8\% \times 100\% + 4\% \times 0\% =$	8%	שיעור WACC
	40	תזרים תפעולי
	160	שווי פעילות
	160	עלות בספרים CGU
	<u>0</u>	פער

הנחת IFRS 16 – גישה II (ללא עדכון WACC)

$8\% \times 100\% + 4\% \times 0\% =$	8%	שיעור WACC
	49	תזרים תפעולי
	196	שווי פעילות
	200	עלות בספרים CGU
	<u>-4</u>	פער

הנחת IFRS 16 – גישה II (לרבות עדכון WACC)

$8\% \times 160/200 + 4\% \times 40/200 =$	7.20%	שיעור WACC
	49	תזרים תפעולי
	200	שווי פעילות
	200	עלות בספרים CGU
	<u>0</u>	פער

על פי דוגמה זו ניתן לראות, כי מבחינה תאורטית, רק כאשר נבצע את עדכון ה-WACC החישוב יהיה זהה למצב שהיה טרם יישום התקן. חשוב להדגיש שאמנם החישוב התיאורטי אכן מסתדר, אך בפרקטיקה ייתכנו מצבים בהם שני החישובים (טרם IFRS 16 וחישוב גישה II עם עדכון WACC) לא יהיו זהים ועל כן, עשויים להיווצר פערים בין חישוב ירידת הערך לפני יישום התקן ולאחריו.

תכנית בחשבונאות

פורום שווי הוגן - FVF - Fair Value Forum

שאלות לדיון

1. אילו מהגישות המתוארות לעיל נכונות יותר ליישום מבחינה חשבונאית? האם יש צורך לבצע הבחנה לעניין זה בין חכירות שונות בהתאם למאפייניהן?
2. האם עדכון ה-WACC כלפי מטה לא עומד בסתירה לחישובו עד כה? ומנגד – האם יתכן שחישובו בעבר היה מוטעה, שהרי לכאורה ההתאמה הנוכחית יוצאת מנקודת מוצא כי החישוב בעבר היה בהכרח נכון?
3. בהקשר זה, האם גישת המשרדים לא מביאה בחשבון כי מחיר הון עצמי עולה ככל שהמינוף עולה? כמו כן, כיצד מתייחסים לרבדים נוספים שקשורים לחישוב WACC נכון יותר שמבוסס על debt capacity, כלומר על יכולת נטילת חוב ולא על מבנה הון ספציפי בחברה מסוימת ברגע מסוים?
4. כמו כן, האם בעקבות יישום IFRS 16 מחיר ההון המשוקלל בחישוב שווי הוגן אמור להיות זהה לזה שבו עושים שימוש בחישוב שווי השימוש?
5. לצורך חישוב מחיר ההון המשוקלל – כיצד מתמודדים עם חברה עם היקף חכירות תפעוליות הסוטה ממוצע השוק לחכירות דומות?
6. האם מחיר החוב התוספתי לחכירות תפעוליות צריך להיות לפי חברה ספציפית או השוק?
7. האם ניתן יהיה להמשיך להשתמש בגישה I לאורך זמן לאור העובדה שהביטא של החברות הציבוריות ויחסי המינוף שלהן לאורך זמן יכללו כבר את IFRS 16 ולכן על מנת לפעול בגישה I באופן "טהור" יהיה צורך לעשות התאמות שוק?
8. CAPEX – כיצד יש להתייחס לחתימה על חוזה חכירה חדשים כחלק מהתזרים לצורך חישוב שווי השימוש? (למרות שלא מדובר בהכרח בהשקעה במזומן) וכן כיצד לחשב את ה-CAPEX המייצג מול הפחת?
9. כיצד יש לפעול כאשר חוזה חכירה מסתיים במהלך שנות התזרים לחישוב שווי השימוש?
10. האם קיימת השפעה לכך שהקיטון בנכס זכות השימוש והתחייבות בגין החכירה לא יהיו זהים? (שכן נכס זכות השימוש יופחת לרוב על פי שיטת הקו הישר בעוד ההתחייבות תופחת תחילה בסכומים נמוכים יותר – ריבית גבוהה יותר, ולאחר מכן בסכומים גבוהים יותר. בנוסף, יתכנו מקרים בהם גם במועד ההכרה לראשונה הנכס לא יהיה זהה להתחייבות).
11. על פי התיאוריה המימונית, בעת עלייה במינוף גם שיעור התשואה על ההון אמור לעלות. על כן, כיצד מוסברת אי העלייה של שיעור התשואה על ההון בחישוב ה-WACC?
12. כיצד יש להתייחס לתשלומים משתנים צפויים במסגרת החכירה, אשר אינם נכללים כחלק מנכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה?
13. האם בבדיקות ירידות ערך שנעשות טכנית לאחר מס' יש להביא בחשבון את כל ההוצאה בגין חכירה תפעולית כמו בעבר (מרכיב פחת ומרכיב ריבית) או רק מרכיב פחת?
14. האם יכולים להיווצר פערים בין מחיר הון משוקלל חשבונאי לעסקי, ככל שבהערכות שווי עסקיות יתעלמו מהחכירות התפעוליות – או לפחות מחלק מהן?