



מאחורי הקלעים של תהליך ההכנה והביקורת של הדו"חות הכספיים

חופית גוטסדינר, ראש אשכול נדל"ן ומנהלת תחום נדל"ן BDO

טעויות בדו"חות כספיים

ספונסר

מ.ו. השקעות: הפחתת ערך קרקע בראשל"צ בעקבות התערבות רשות ני"ע

מ.ו. השקעות הוציאה דיווח מתקן להערכת שווי של קרקע בשכונת רמז במערב הישן, ובו היא מפחיתה את שווי של הנכס ב-61 מיליון שקל ל-190 מיליון שקל.

Calcalist

טעות בדוחות פסגות: ההפסד הרבעוני עמד על 23.3 מיליון שקל - ולא 8.2 מיליון שקל

הטעות בדוח המקורי נבעה מאי הכרה בירידת ערך של 17 מיליון שקל בשווי של החברה הבת "פסגות ניירות ערך" - כך לפי דיווח לבורסה של בית ההשקעות...

10 ביוני 2024

בנק ישראל מזהיר: הוצאות המימון זינקו, והרווחיות בענף הבנייה מתקרבת לאפס

הוצאות המימון בקרב חברות בנייה ציבוריות הגיעו לרמה של 50% מהרווח התפעולי, והדבר פגע משמעותית ברווח שלהן - כך עולה מדוח היציבות הפיננסית של בנק ישראל למחצית השנייה של 2024 • בנוסף, שיעור המשכנתאות שנחשבות "חסוכנות" נמצא ברמות גבוהות - קרוב ל-42%



אריק מירובסקי 11.02.2025

טריא

רשות ניירות ערך מסתייגת מהטיפול של טריא בכמחצית מהכנסותיה

ההסתייגות של הרשות נובעת מ"אופן הטיפול החשבונאי" של חברת ההלוואות החברתיות בהכנסות שנבעו לה מקבוצות רכישה של נדל"ן • מדובר בסכומים שמצטברים לכ-109 מיליון שקל • היקף בקשות המשיכה מהפלטפורמה עמד אשתקד על 1.7 מיליארד שקל

calcalist

אופס: אלבר שכחה לדווח על הוצאת 24 מיליון שקל

חברת אלבר, שבשליטת קבוצת אלעזרא, דיווחה אתמול (ד') כי במהלך הכנת הדו"חות הכספיים לשנת 2013 התגלתה טעות ברישום הוצאות הרישוי בגין צי הרכב שלה...

23 בינוי 2014

גלובס

"טעויות מהותיות": בי-קיור לייזר נדרשת להציג מחדש את הדוחות הכספיים שלה

בדיקה שערכה רשות ניירות הערך העלתה כי נפלו מספר טעויות בדוחותיה הכספיים של החברה שעולות לכדי טעויות מהותיות • כעת היא נדרשת לתקן ולהציג מחדש...

31 בינוי 2024

נושאי ההרצאה

01 מלאי

02 הון חוזר

03 הכרה בהכנסה

04 איחוד דו"חות כספיים

05 נדל"ן להשקעה

06 תפקידי הדירקטוריון וועדות הדירקטוריון בקשר עם הביקורת על הדוחות הכספיים



הקרו לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



BDO



אחת אחת

מנהלות בכירות בענף
הבניה והתשתיות

תקן חשבונאות בינלאומי 2 מלאי

מלאי יימדד לפי הנמוך בין עלות לבין שווי מימוש נטו.

שווי מימוש נטו (*Net realisable value*) הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

שווי הוגן (*Fair value*) הוא המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. (ראה תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן).

שווי מימוש נטו מתייחס לסכום נטו שישות צופה לקבל ממכירת המלאי במהלך העסקים הרגיל. שווי הוגן משקף את המחיר שבו עסקה רגילה למכירת מלאי זהה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) למלאי זה היתה מתרחשת בין משתתפים בשוק במועד המדידה. השווי הראשון הוא ערך ספציפי לישות; והשני לא. שווי מימוש נטו של מלאי יכול להיות שונה משווי הוגן בניכוי עלויות למכירה.

דוגמא - פרווייקט יזמי לבניית דירות

			<u>שווי מימוש נטו</u>	
0.9	<u>ירידה של 10% במחירי הדירות</u>			
<u>ש"ח</u>			<u>ש"ח</u>	
153	מחיר מכירה של כלל הדירות		170	מחיר מכירה של כלל הדירות
-50	עלות להשלמה		-50	עלות להשלמה
103	שווי מימוש נטו		120	שווי מימוש נטו
			<u>שווי הוגן</u>	
153	מחיר מכירה של כלל הדירות		170	מחיר מכירה של כלל הדירות
-50	עלות להשלמה		-50	עלות להשלמה
-21	רווח יזמי על עלות להשלמה -5%		-21	רווח יזמי על עלות להשלמה -15%
82	שווי הוגן		99	שווי הוגן
			<u>תקציב הפרוייקט</u>	
<u>הצגה בדוחות הכספיים - עלות</u>			50	קרקע
	50	קרקע	15	עלויות מימון
	37	בניה	87	עלויות בניה
	6	מימון	13	רווח יזמי
	93		165	מחיר מכירה

נושאי ההרצאה

01 מלאי

02 הון חוזר

03 הכרה בהכנסה

04 איחוד דו"חות כספיים

05 נדל"ן להשקעה

06 תפקידי הדירקטוריון וועדות הדירקטוריון בקשר עם הביקורת על הדוחות הכספיים



הקרו לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



BDO



אחת אחת

מנהלות בכירות בענף
הבניה והתשתיות

הון חוזר

הון חוזר הוא יחס פיננסי שמחושב על פי הנכסים השוטפים של החברה פחות ההתחייבויות השוטפות שלה, ובכך מתאר את הנזילות שלה בטווח הקצר. החשיבות המרכזית בחישוב הון חוזר היא ביכולתו לזהות מצבים בהם החברה עתירה בנכסים ורווחיות, אולם בפועל חסרת נזילות – קרי, לא ניתן לתרגם נכסים אלו למזומנים בתוך זמן קצר. כלומר, בחישוב הון חוזר, ניתן לאמוד את מידת היכולת של החברה להתמודד עם משברים בטווח הקצר.

הון חוזר/מחזור תפעולי

	
	
	
	
	

4	שיכון ובינוי
4	אזורים
5	ישראל קנדה - מלאי קרקעות הדורש פינוי דיירים
3	ישראל קנדה - עבודות ייזום קבלניות
שנה	ישראל קנדה - יתר הפעילות
3	דימרי
3	אאורה
3	פרשקובסקי
2-4	מנרב
3	רוטשטיין
3	צרפתי
4	דוניץ
3	אשדר

נושאי ההרצאה

01 מלאי

02 הון חוזר

03 הכרה בהכנסה

04 איחוד דו"חות כספיים

05 נדל"ן להשקעה

06 תפקידי הדירקטוריון וועדות הדירקטוריון בקשר עם הביקורת על הדוחות הכספיים



הקרן לעידוד ופיתוח
ענף הבנייה בישראל



BDO



אחת אחת

מנהלות בכירות בענף
הבנייה והתשתיות

הכרה בהכנסה אומדנים

הכרה בהכנסה בתחום הנדל"ן היזמי כרוכה ביישום הנחות ואומדנים אשר לשינויים בהם השפעה מהותית על תוצאות הדוחות הכספיים במהלך הבנייה והשיווק

אומדנים עיקריים

1. הגדרת /תיחום הפרויקט

2. הכנסות צפויות

3. תקופת הבניה

4. עלויות הבניה

5. בצ"מ

6. הפרשה לאחריות

7. קנסות איחורים

הכנסות לקבל או מקדמות מרוכשי דירות

הכנסות לקבל

כאשר החברה מתקדמת בבניה, מכירה בהכנסה וטרם קיבלה את התקבול היחסי מהלקוח

מקדמות מרוכשי דירות

כאשר החברה קיבלה מהלקוח סכום העולה על הסכום בו הכירה בהכנסה כתוצאה מההתקדמות בבניה

נושאי ההרצאה

01 מלאי

02 הון חוזר

03 הכרה בהכנסה

04 איחוד דו"חות כספיים

05 נדל"ן להשקעה

06 תפקידי הדירקטוריון וועדות הדירקטוריון בקשר עם הביקורת על הדוחות הכספיים



הקרו לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



BDO



אחת אחת

מנהלות בכירות בענף
הבניה והתשתיות

איחוד דו"חות כספיים

דו"חות כספיים מאוחדים הם דו"חות כספיים של קבוצה בהם הנכסים, ההתחייבויות, ההון, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים של החברה האם ושל החברות הבנות שלה מוצגים כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת.

שיקול דעת

החברה מפעילה שיקול דעת בעת בחינת שליטה לגבי חברה בה היא מחזיקה, במישרין או בעקיפין, בפחות מ-50% מזכויות בהון החברה המוחזקת או במקרים בהם החברה מחזיקה ישירות מעל 50% מזכויות ההצבעה אולם החזקה זו אינה מהווה שליטה עקב קיומן של זכויות ממשיות שניתנו לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

איחוד דו"חות כספיים

הגדרה

לכן, משקיע שולט בישות מושקעת אם ורק אם למשקיע יש את כל הבאים:

- (א) כוח השפעה על הישות המושקעת (ראה סעיפים 10-14);
- (ב) חשיפה, או זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותו בישות המושקעת (ראה סעיפים 15 ו-16); וכן
- (ג) היכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלו על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות של המשקיע (ראה סעיפים 17 ו-18).

למשקיע יש כוח השפעה על ישות מושקעת כאשר למשקיע יש זכויות קיימות שמקנות לו את היכולת הנוכחית להתוות את הפעילויות הדלוונטיות, כלומר הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של הישות המושקעת.

איחוד דו"חות כספיים

למה איחוד דוחות כספיים/ אי איחוד יכול להיות קריטי לחברה?

משפיע על כל הסעיפים בדוחות הכספיים

במעבר מאיחוד לאי איחוד ולהפך- ניתן לשערך את ההשקעה ולהציף שווי

נושאי ההרצאה

01 מלאי

02 הון חוזר

03 הכרה בהכנסה

04 איחוד דו"חות כספיים

05 נדל"ן להשקעה

06 תפקידי הדירקטוריון וועדות הדירקטוריון בקשר עם הביקורת על הדוחות הכספיים



הקרו לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



BDO



אחת אחת

מנהלות בכירות בענף
הבניה והתשתיות

נדל"ן להשקעה

הגדרה

נדל"ן להשקעה (Investment property) הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר כנכס זכות שימוש) על מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

(א) שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או

(ב) מכירה במהלך העסקים הרגיל.

30. למעט החריג שנזכר בסעיף 32א, ישות תבחר במודל השווי ההוגן בסעיפים 33-55 או במודל העלות בסעיף 56 כמדיניותה החשבונאית ותיישם מדיניות זו לגבי כל הנדל"ן להשקעה שלה.

נדל"ן להשקעה פרמטרים לבחינת מינוף וכושר החזר

1. DSCR

יחס כיסוי בא לתת אינדיקציה לכושר ההחזר של החברה. היחס נמדד כיחס בין התזרים לפירעון אשראי לסך החזר החוב לתקופה הנבדקת. יחס כיסוי קטן או שווה לאחד מעיד על קשיים של החברה לפרוע את חובותיה כסדרם בתקופה הנבדקת. יחס זה משמש לעיתים רבות כ-Covenant על תזרים השוטף של החברה ועל יכולתו לשרת את החוב.

2. LTV

יחס הלוואה לשווי הנכס

נדל"ן להשקעה פרמטרים לבחינת מינוף וכושר החזר

15. נתוני השוואה

משרדים:

- במבנה מסחר ומשרדים "לב הסיטי", הממוקם בשדרות יצחק רגר (בסמוך לחלק המערבי של שדרות דוד טוביהו) בבאר שבע, מושכרים משרדים בשטח של כ- 2,850 מ"ר בדמי שכירות ממוצעים של **65 ₪ למ"ר בחודש**. [מקור: דוח תקופתי לשנת 2022 של חב' "לוינשטיין נכסים בע"מ"].
- בשכונת "רמות" בסמוך לתחנת הרכבת "באר שבע צפון", מושכרים שטחי משרדים בהיקף של כ- 13,400 מ"ר תמורת **כ- 56 ₪ למ"ר בחודש**. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- לפי דוח קבוצת נת"מ לשוק המשרדים והתעשייה, חציון ראשון שנת 2022, המפורסם באתר המרשתת של הקבוצה, דמי השכירות המבוקשים בחציון הראשון של שנת 2022 במרכז העיר, היו בממוצע **כ- 65 ₪ למ"ר בחודש**.

משרדים בקניונים:

- ב"קניון עופר רחובות" מושכרים שטחי משרדים ומרפאות לפי ממוצע של כ- **68 ₪ למ"ר בחודש**.
- בפרויקט "עופר גרנד קניון" בחיפה מושכרים שטחי משרדים ומרפאות לפי ממוצע של כ- **66 ₪ למ"ר בחודש**.
- במגדלי משרדים בפרויקט "עופר הקריון" בקרית ביאליק מושכרים שטחי משרדים וקליניקות לפי ממוצע של כ- **66 ₪ למ"ר בחודש**.

נדל"ן להשקעה ניתוח נתוני השוואה ישראל לעומת חו"ל

RENT COMPARABLE ADJUSTMENT GRID						
Lease Analysis Grid		Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Name	Portola Redlands	Citrus Grove Apts.	Brookside Park Apts.	Cornell Apts.	Parkview Terrace	Del Flora Apts.
Address	1250 North University Street	1230 E Lugonia Ave	1350 Milburn Ave	1186 Lugonia Ave	1601 Barton Rd	30598 Independence Ave
City	Redlands	Redlands	Redlands	Redlands	Redlands	Redlands
State	CA	CA	CA	CA	CA	CA
Rental Rate		\$2,051	\$2,225	\$1,745	\$2,275	\$2,093
Property Adjustments						
Location						
% Adjustment		0%	0%	0%	0%	0%
\$ Adjustment		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Year Built	1982	1985	1980	1981	1987	1985
% Adjustment		0%	0%	0%	0%	0%
\$ Adjustment		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Utilities Included	None	None	None	Water, Sewer, Trash	None	None
% Adjustment		0%	0%	10%	0%	0%
\$ Adjustment		\$0	\$0	\$175	\$0	\$0
Avg. Unit Size	1,025	853	971	870	798	897
% Adjustment		10%	5%	15%	20%	10%
\$ Adjustment		\$205	\$111	\$262	\$455	\$209
Unit Amenities	Standard Appliances, W/D included*, Garages*	Patio/Balcony	Patio/Balcony, Washer/Dryer Hookups	Patio/Balcony, Washer/Dryer Hookups	Patio/Balcony, Washer/Dryer Hookups	Home Security, Patio/Balcony, Washer/Dryer
% Adjustment		0%	0%	0%	0%	0%
\$ Adjustment		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Property Amenities	On-Site Management, Laundry Facilities, Swimming Pool, BBQ Area, Spa	Basketball Court, Carports, Fitness Center, Garages, Laundry Room, Playground, Pool (Outdoor), Tennis Courts	Basketball Court, Garages, Playground, Pool (Outdoor), Tennis Courts	Garages, Pool (Outdoor), Spa	Carports, Clubhouse, Fitness Center, Gated Security, Pool (Outdoor), Spa, Tennis Courts	Carports, Fitness Center, Playground, Pool (Outdoor)
% Adjustment		0%	0%	0%	0%	0%
\$ Adjustment		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Adjusted Rent		\$2,256	\$2,336	\$2,181	\$2,730	\$2,302
Property Adjustments (Net)		10%	5%	25%	20%	10%
Property Adjustments (Gross)		10%	5%	25%	20%	10%

The comparables exhibit an adjusted average rent range of \$2,181 to \$2,730 per month with an average of \$2,361.

נושאי ההרצאה

01 מלאי

02 הון חוזר

03 הכרה בהכנסה

04 איחוד דו"חות כספיים

05 נדל"ן להשקעה

06 **תפקידי הדירקטוריון וועדות הדירקטוריון בקשר עם הביקורת על הדוחות הכספיים**



הקרו לעידוד ופיתוח
ענף הבניה בישראל



BDO



אחת אחת

מנהלות בכירות בענף
הבניה והתשתיות

גיבוש המלצה אודות זהות רואה החשבון המבקר

**תשומות המוקדשות
לביקורת ומומחיות צוות
הביקורת**

**מחויבות רואה החשבון
המבקר לאיכות הביקורת**

**יכולת רואה החשבון
המבקר לזהות את
הסיכונים והנושאים
המהותיים והמענה שייתן
להם במסגרת הביקורת**

**מומחים – בהתאם לתקני
הביקורת**

**שכר הטרחה עבור שירותי
הביקורת**

תקשורת בין הדירקטוריון וועדותיו לבין רואה החשבון המבקר

טרם תחילת הביקורת, ראוי שוועדת הביקורת תקיים תקשורת עם רואה החשבון המבקר לעניין אסטרטגיית הביקורת שבכוונתו ליישם.

במהלך תקופת הביקורת, ראוי שוועדת המאזן תקיים תקשורת שוטפת עם רואה החשבון המבקר בנושאים בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

במהלך תקופת הביקורת, ראוי שוועדת המאזן או נציג מטעמה יקיים פגישה עם רואה החשבון המבקר, ללא נוכחות הנהלה.

בסיום הביקורת ולפני אישור הדוחות הכספיים ראוי שוועדת המאזן תבחן האם רואה החשבון המבקר פעל בהתאם לתוכנית הביקורת שלו כמתוכנן.

בסיום הביקורת וכחלק מהיערכות התאגיד לתקופת הדיווח הבאה, ראוי שוועדת המאזן תדון עם רואה החשבון המבקר בנושאים המשמעותיים שזוהו במהלך הביקורת ועשויים להיות רלוונטיים לדוחות הכספיים בתקופות הבאות.

פעילות יחידת הביקורת במחלקת ביקורת ואכיפה

יחידת הביקורת במחלקת ביקורת ואכיפה משלימה את פעילותה של מחלקת תאגידיים ועורכת ביקורות בתחום התאגידיים המדווחים.

במהלך שנת 2025, צפויה היחידה לערוך ביקורות בנושאים שונים ובהם –

- היוון עלויות בתאגידיים הפועלים בתחום הנדל"ן המניב,
- יישום הוראות ISOX,
- הטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה במקרקעין
- חובת עדכון בהתאם לתקנה 2א37 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 – דיווחים מיידיים.

במקרים המתאימים בסיום הביקורת, מפרסמת היחידה, ביחד עם מחלקת תאגידיים, את עיקרי הממצאים, מתוך מטרה לשפר את הגילוי ותהליכי העבודה של הגורמים המפוקחים.



תודה!

חופית גוטסדינר, ראש אשכול נדל"ן ומנהלת תחום נדל"ן BDO