

The background of the slide is a blurred image of a person's hands typing on a keyboard. Overlaid on this are several digital graphics: a blue line graph with an upward-pointing arrow, a white outline of a house, and a bar chart with purple and blue bars. The overall theme is financial and real estate.

IFRS 18

הצגה וגילוי בדוחות כספיים

עושה סדר בבלגן

רו"ח אודי גרינברג, שותף, מנהל המחלקה המקצועית
EhudG@bdo.co.il

רו"ח חופית גוטסדינר, שותפה, ראש אשכול נדל"ן
Hofitg@bdo.co.il

מבוא ל-IFRS 18

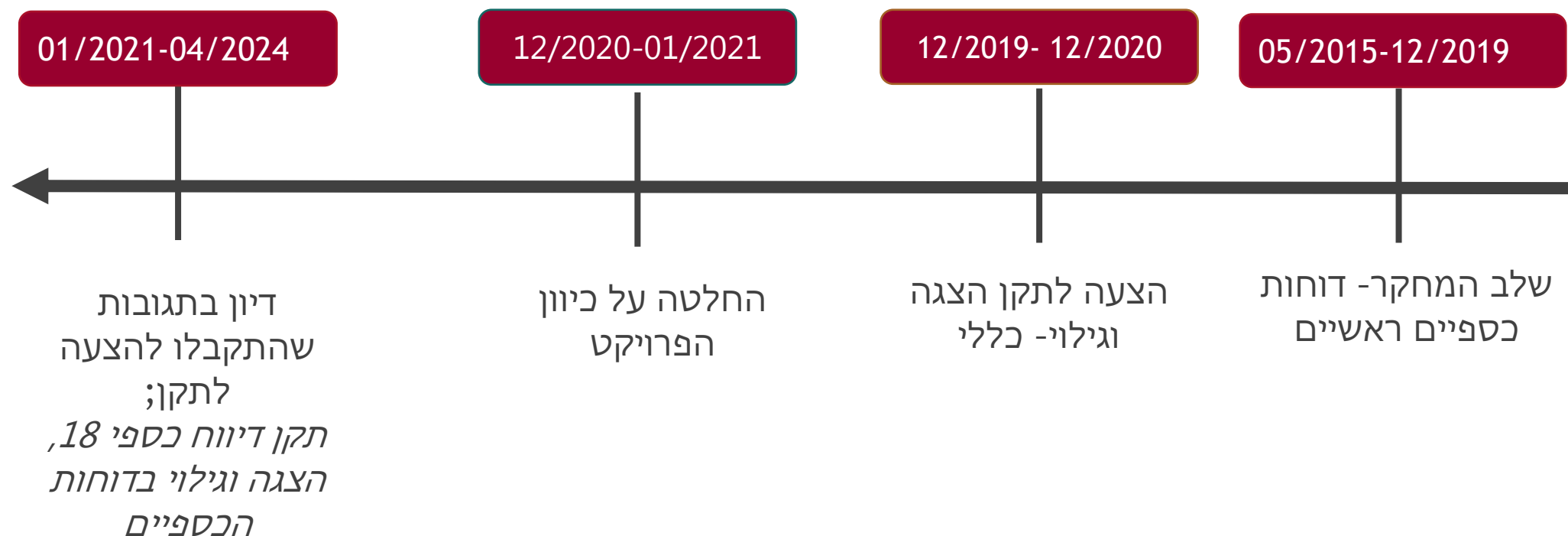
מבט על השינויים העיקריים בדגש
לחברות נדל"ן

סדר יום

- ▶ הוראות מעבר ומועד תחילה
- ▶ רקע וסיכום של IFRS 18 ממעוף הציפור
- ▶ קטגוריות וסיכומי משנה מוגדרים בדוח על רווח או הפסד
- ▶ תיוג, קיבוץ ופיצול של מידע
- ▶ הוראות נוספות ותיקונים נלווים לתקני חשבונאות בינלאומיים נוספים
- ▶ מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs)
- ▶ השלכות פרקטיות על הדיווח הכספי

רקע וסיכום של IFRS 18 ממעוף הציפור

איך הגענו ל- IFRS 18?



IFRS 18

<p>המטרה (IFRS 18.1)</p>	<p>IFRS 18 מגדיר דרישות להצגה וגילוי של מידע בדוחות כספיים למטרות כלליות (דוחות כספיים) כדי להבטיח שהם מספקים מידע רלוונטי המייצג נאמנה את הנכסים, ההתחייבויות, ההון העצמי, ההכנסות וההוצאות של הישות.</p>
<p>תחולה (IFRS 18.2)</p>	<p>ישות תחיל תקן זה בהצגה ובגילוי של מידע בדוחות כספיים שנערכים בהתאם לתקני חשבונאות IFRS.</p>
<p>מועד היישום (IFRS 18.C1)</p>	<p>ישות תחיל תקן זה על תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר 2027 או לאחר מכן. יישום מוקדם מותר. אם ישות מיישמת תקן זה לתקופה מוקדמת יותר, היא תגלה עובדה זו בביאורים.</p>

הוראות מעבר ומועד תחילה

הוראות מעבר ומועד תחילה



רקע וסיכום של IFRS 18 ממעוף הציפור

תמצית ממעוף הציפור

דוחות כספיים ראשיים

נכסים, התחייבויות, הון, הכנסות, הוצאות ותזרימי מזומנים

דוח על הרווח או הפסד

- דוח על תזרימי מזומנים
- דוח על המצב הכספי (מאזן)

- דוח על הרווח הכולל
- דוח על השינויים בהון

שינויים משמעותיים

שינויים מוגבלים

אין שינויים

ביאורים לדוחות הכספיים הראשיים

מספקים מידע מהותי הדרוש להבנת הפריטים המוצגים בדוחות הכספיים הראשיים. לספק גילוי בדבר מידע מהותי אם אינו מוצג בדוחות הכספיים הראשיים

דרישות גילוי שנוספו או שונו:

- מידות ביצוע המוגדרות על ידי ההנהלה (Management defined performance measures)
- הצגה של הוצאות מסוימות בהתאם למהותן
- גילוי למהות של הוצאות מסוימות בשורה בדוח, המבוסס על מאפיין הפעילות
- מידע הקשור לפעילויות עסקיות עיקריות מוגדרות

דרישות גילוי שלא שונו מ IAS 1

- בסיס הכנת הדוח הכספי
- מידע מהותי על מדיניות חשבונאית
- מקורות לאי ודאות באומדנים
- ניהול הון וגילויים אחרים
- מידע המתייחס להתחייבויות עם זכות לדחות סילוק בכפוף לעמידה באמות מידה < 12 חודשים לאחר מועד הדיווח

הפניות מהדוחות הכספיים הראשיים לביאורים

הסכומים

בביאורים קשורים לדוחות הכספיים הראשיים

דרישות כלליות לגבי דוחות כספיים

- עקרונות לקיבוץ בהתבסס על מאפיינים משותפים ולפיצול בהתבסס על מאפיינים שאינם משותפים
- הדרכה על תיוג מידע וגילוי בדבר מידע על קיבוץ פריטים

מערכת שלמה של דוחות כספיים

זיהוי הדוחות הכספיים

תדירות הדיווח

עקביות בהצגה, סיווג וגילוי

מידע השוואתי

מהותיות

הוראות חדשות עיקריות בדוחות הכספיים הראשיים ובביאורים

קטגוריות וסיכומי משנה מוגדרים בדוח על רווח או הפסד

הצגה של סעיפים וסיכומי משנה חדשים

תיוג, קיבוץ ופיצול של מידע

גילוי בדבר מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs)

קטגוריות וסיכומי משנה מוגדרים בדוח על רווח או הפסד

קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

הוראות עיקריות חדשות- לא ישויות עם פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

קטגוריות בדוח על רווח או הפסד	
<p>הכנסות והוצאות אשר נובעות מ:</p> <ul style="list-style-type: none">• השקעות בחברות בנות, בחברות כלולות ובעסקאות משותפות;• מזומנים ושווי מזומנים• נכסים אחרים אשר מניבים תשואה בנפרד ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים של הישות (לדוגמה, הכנסות ריבית ותשואות על נכסים פיננסיים אחרים, הכנסות משכירות וכו' בישות ללא פעילות עסקית עיקרית מוגדרת)	השקעה
<ul style="list-style-type: none">• הכנסות והוצאות הקשורות ל: שינויים בערך בספרים של ההתחייבויות הנובעות רק מעסקאות גיוס חוב (לדוגמה הוצאות ריבית)• סעיפים מסוימים אחרים של הכנסות והוצאות ריבית (לדוגמה הכנסות ריבית הנובעות מירידה בשיעור ההיוון של התחייבות לפירוק ולפינוי של פריט ולשיקום האתר שבו הוא ממוקם, שבתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים)	מימון
<p>הוצאות והכנסות הנובעות מיישום תקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה</p>	מסים על הכנסה
<p>פעילויות שהופסקו כתוצאה מיישום תקן דיווח כספי בינלאומי 5 נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו</p>	פעילות שהופסקה
<p>קטגוריה שיוּרית (מתייחסת להכנסות ולהוצאות אשר אינן מסווגות לאף אחת מהקטגוריות לעיל).</p>	תפעולית

הצגה של סעיפים מוגדרים נוספים

IAS 1 vs. IFRS 18



הדרישות הנוכחיות של IAS 1

- רווח או הפסד

ישויות רבות מציגות סיכומי משנה נוספים אולם ישנו חוסר עקביות משמעותי באשר לאופן בו הם מוגדרים.



הדרישות של IFRS 18

- דורש להציג (IFRS 18.69):
- רווח או הפסד תפעולי
- רווח או הפסד לפני מימון ולפני ניכוי מסים על הכנסה
- רווח או הפסד

הקטגוריות בדוח רווח או הפסד והצגה של סעיפים מוגדרים נוספים

הצגה של סעיפים וסיכומי משנה מוגדרים חדשים

קטגוריה	2023	2024	דוחות על רווח או הפסד
פעילות תפעולית	353,100	367,000	הכנסות
	(224,100)	(241,600)	עלות ההכנסות
	129,000	125,400	רווח גולמי
	4,100	12,200	הכנסות תפעוליות אחרות
	(27,400)	(28,900)	הוצאות מכירה ושיווק
	(25,900)	(25,100)	הוצאות מחקר ופיתוח
	(22,400)	(20,900)	הוצאות הנהלה וכלליות
	--	(4,500)	הפסד מירידת ערך מוניטין
	(5,600)	(1,200)	הוצאות תפעוליות אחרות
	51,800	57,000	רווח תפעולי
פעילות השקעה	7,300	5,300	החלק ברווח או הפסד ורווח מגריעת ישויות כלולות ועסקאות משותפות
	59,100	62,300	רווח לפני מימון ומסים על ההכנסה
פעילות מימון	(13,200)	(13,000)	הוצאות מימון בגין הלוואות והתחייבויות חכירה
	(6,000)	(6,500)	הוצאות מימון בגין התחייבויות להטבות עובד והפרשות
	39,900	42,800	רווח לפני מסים על ההכנסה
פעילות מסים על ההכנסה	(9,975)	(10,700)	מסים על ההכנסה
	29,925	32,100	רווח מפעילות נמשכת
פעילות מופסקת	(5,500)	--	הפסד מפעילות מופסקת
	24,425	32,100	רווח נקי

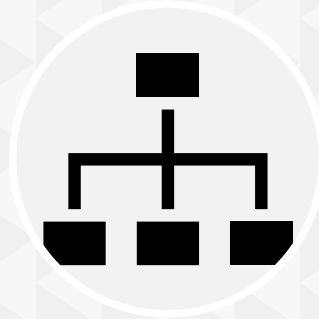
הצגה של סעיפים מוגדרים נוספים

קריטריונים להצגת סיכומי משנה נוספים (IFRS 18.24)

במקרים בהם ישות מציגה סעיפים או סיכומי משנה נוספים, על סעיפים או סיכומי משנה אלו לקיים את כל הקריטריונים הבאים:



מורכב מסכומים שמוכרים
ונמדדים בהתאם לתקני
חשבונאות בינלאומיים;



תואם למבנה שנוצר
בהתאם לדרישות המנויות
בסעיף 22;



שומר על עקביות בין
תקופה לתקופה



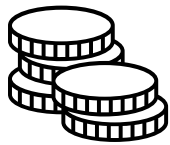
מוצג באופן שאינו בולט
יותר מכל סיכום וסיכום
משנה שנדרש בהתאם
לתקני חשבונאות
בינלאומיים

קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

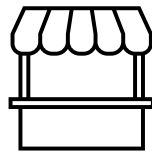
פעילות השקעה - אילו פריטים של רווח או הפסד כוללת פעילות השקעה? (IFRS 18.54)

IFRS 18 קובע כי סעיפי ההכנסות וההוצאות הבאים יסווגו לקטגוריית ההשקעה (למעט בישויות מסוימות):

- חלק ברווח של ישויות כלולות ושל ישויות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני
- הכנסות והוצאות ממזומנים ושווי מזומנים
- הכנסות והוצאות מנכסים אם הם מניבים תשואה בנפרד ובמידה רבה ללא תלות במשאבים אחרים של הישות (לדוגמה, הכנסות ריבית ותשואות על נכסים פיננסיים);



רווחים/הכנסות
שמקורם
בנכסים



רווחים והפסדים והוצאות
ממדידה לראשונה ומתמשכת
(לדוגמה, תנועה בשווי ההוגן
של נכסים הנמדדים בשווי
הוגן)



הוצאות תוספתיות שמיוחסות
באופן ישיר לרכישה ולמימוש
של נכסים (לדוגמה, עלויות
עסקה)

קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

פעילות השקעה- דוגמאות לישויות ללא פעילות עסקית עיקרית מוגדרת (IFRS 18.B46-B47)

שינויים בשווי ההוגן
של השקעה
במכשירים הוניים

הכנסות ריבית
מנכסים פיננסיים

רווחי/ הפסדי
אקוויטי מישויות
כלולות או מעסקאות
משותפות

הכנסה מדיבידנד

הכנסה משכירות

קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

דוגמה - פעילות השקעה

דוח מאוחד על הרווח הכולל לשנת 20X2	
יחידות מטבע	
30,650	מכירות
(26,450)	עלות המכר
4,200	רווח גולמי
(600)	הוצאות מכירה
(310)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,290	רווח תפעולי
50	חלק ברווח מכלולות ומישויות בשליטה משותפת
450	הכנסות מהשקעות
(40)	הפסד בגין הפרשי שער על הלוואה שניתנה
3,750	רווח לפני מימון ומסים על ההכנסה
(400)	הוצאות ריבית
3,350	רווח לפני מסים על ההכנסה
(300)	הוצאות מסים על הכנסה
3,050	רווח נקי

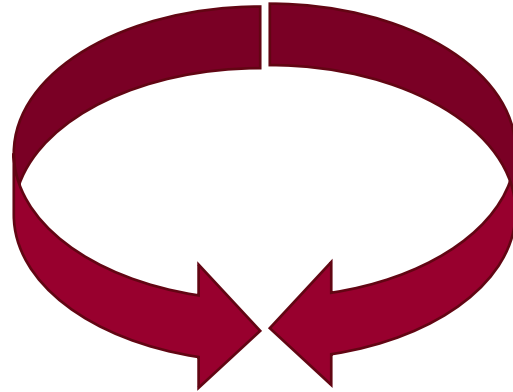
קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

פעילות מימון

דוגמאות להכנסות או הוצאות שמסווגות בפעילות מימון

התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

- מכשירי חוב המסולקים במזומן כגון הלוואות, אג"ח ושטרי חוב
- עסקאות מימון מסוימות עם ספקים



התחייבויות אחרות?

- ספקים והתחייבויות בגין חוזה
- התחייבויות בגין חכירה
- התחייבויות בגין תוכנית להטבה מוגדרת
- הפרשות מסוימות (כגון התחייבות בגין שיקום)

- הכנסות והוצאות הנובעות מהמדידה הראשונית והנמשכת של ההתחייבויות, לרבות בעת גריעת ההתחייבויות;
- ההוצאות הנלוות המיוחסות ישירות להנפקה ולסילוק של התחייבויות - למשל, עלויות עסקה.

- הכנסות והוצאות ריבית, אך רק אם הישות מזהה הכנסות והוצאות אלה לצורך יישום דרישות אחרות בתקני חשבונאות בינלאומיים;
- הכנסות והוצאות הנובעות משינויים בשיעורי הריבית, אך רק אם הישות מזהה הכנסות והוצאות אלה לצורך יישום דרישות אחרות בתקני חשבונאות בינלאומיים

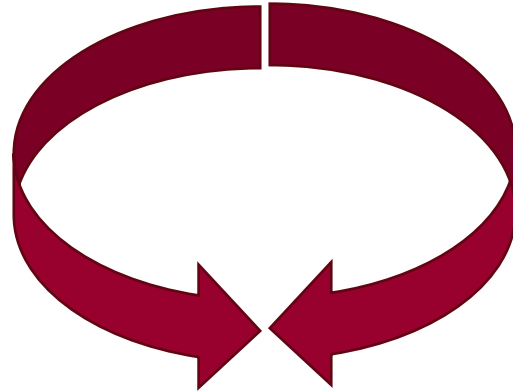
קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

פעילות מימון

דוגמאות להכנסות או הוצאות, שמסווגות בפעילות מימון

התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

- מכשירי חוב המסולקים במזומן כגון הלוואות, אג"ח ושטרי חוב
- עסקאות מימון מסוימות עם ספקים



התחייבויות אחרות?

- ספקים והתחייבויות בגין חוזה
- התחייבויות בגין חכירה
- התחייבויות בגין תוכנית להטבה מוגדרת
- הפרשות מסוימות (כגון התחייבות בגין שיקום)

▶ חריגים לסיווג בפעילות מימון

▶ רווחים והפסדים בגין נגזרים ומכשירים המיועדים לגידור

▶ הכנסות והוצאות מהנפקת חוזי השקעה עם זכויות השתתפות מוכרות אשר בתחולת *IFRS 9*

▶ הכנסות והוצאות מחוזה ביטוח שבתחולת *IFRS 17*

▶ ישויות בעלות פעילות עסקית מוגדרת

קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

דוגמה- פעילות מימון- ישות ללא פעילות עסקית מוגדרת בתחום מתן הלוואות

	דוח מאוחד על הרווח הכולל לשנת 20X2
יחידות מטבע	
	רווח תפעולי
	חלק ברווח כלולות וישויות בשליטה משותפת
	הכנסות מהשקעות
	רווח לפני מימון ומסים על ההכנסה
	הוצאות ריבית על הלוואות ואג"ח
	שינויים בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן
	הפסד מרה אירגון של הלוואה
	הוצאות ריבית בגין התחייבות בגין חכירה
	הוצאות ריבית בגין התחייבות לעובדים בהטבה מוגדרת
	הוצאות ריבית בגין התחייבות מחוזים עם לקוחות
	רווח לפני מסים על ההכנסה
	הוצאות מסים על הכנסה
	רווח והפסד כולל

קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

מסים על ההכנסה ופעילות שהופסקה

▶ קטגוריית פעילות שהופסקה כוללת הכנסות והוצאות מפעילות שהופסקה בהתאם ל- IFRS 5, נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקו

▶ קטגוריית מסים על ההכנסה כוללת

- הכנסות או הוצאות מסים הנכללות בדוח על רווח או הפסד בהתאם ל- IAS 12, מסים על ההכנסה
- הפרשי שער הקשורים למסים על ההכנסה

קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

פעילות תפעולית

- ▶ הקטגוריה התפעולית כוללת את כל ההכנסות וההוצאות בדוח על רווח או הפסד שאינן מסווגות בקטגוריות השקעה, מימון, מסים על ההכנסה או פעילות שהופסקה.
- ▶ זוהי קטגוריה שיורית; אם פריט אינו מסווג בקטגוריה אחרת, הוא תפעולי.

▶ הקטגוריה התפעולית היא קטגוריית ברירת המחדל ש:

- כוללת את כל ההכנסות וההוצאות הנובעות מפעילות של ישות, ללא קשר אם הן תנודתיות או חריגות בדרך כלשהי; ו-
- כוללת, בין היתר, הכנסות והוצאות מהפעילויות העסקיות העיקריות של ישות. הכנסות והוצאות מפעילויות עסקיות אחרות, כגון הכנסות והוצאות מפעילויות נוספות, מסווגות גם הן בקטגוריה התפעולית אם אותן הכנסות והוצאות אינן עומדות בדרישות לסיווג באף אחת מהקטגוריות האחרות.



קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

הכנסות והוצאות מגריעה או שינויים בסיווג- ישות ללא פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

▶ העיקרון – בהתאם לנכס או ההתחייבות לפני הגריעה / שינוי הסיווג

הכנסות והוצאות נובעות מ-	סיווג בקטגוריה
גריעת רכוש קבוע או נכס בלתי מוחשי	תפעולית
גריעת נדל"ן להשקעה (לא בפעילות עסקית מוגדרת)	השקעה
מדידה מחדש של כלולה בעת הפיכתה לחברה בת	השקעה*
גריעת התחייבות פיננסית (לא בישויות עם פעילות עסקית מוגדרת של אספקת מימון ללקוחות)	מימון
גריעת ספקים במסגרת עסקת reverse factoring	תפעולית
סווג מחדש של רכוש קבוע / נכס בלתי מוחשים כמוחזק למימוש בהתאם ל- IFRS 5 והכנסות או הוצאות לאחר הסיווג	תפעולית
שינוי סיווג ממלאי/ רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה (לא בפעילות עסקית מוגדרת)	תפעולית
גריעת קבוצת נכסים (כולל איבוד שליטה בחברה בת) או סיווג כקבוצת מימוש אולם לא כפעילות מופסקת	אם הקבוצה/ חברה בת כוללת רק נכסים לא תפעוליים (לא השקעות בפעילות עסקית מוגדרת) אז הסיווג הוא בפעילות השקעה בכל מקרה אחר תפעולית
*צירופי עסקים- רווח מרכישה במחיר הזדמנותי, עלויות עסקה, שינויים בתמורה מותנית	תפעולית

החריגים עבור ישויות עם פעילות עסקית מוגדרת

איזו פעילות עסקית עיקרית נכנסת לתחולה של החריגים? IFRS 18.49



השקעה בסוג מסוים של נכסים - 'השקעה בנכסים

לדוגמה, ישויות שמחזיקות פורטפוליו של נכסי
נדל"ן לצורך עליית שווי הונית ו/או הכנסות
שכירות, ישויות השקעה, בנקים, חוץ בנקאי חברות
ביטוח וכו'



הספקת מימון ללקוחות

לדוגמה, בנקים, חברות כרטיסי אשראי, חברות
אשראי חוץ בנקאי, ישויות שמספקות מימון
ללקוחותיהן על מנת לאפשר ללקוחות אלה לרכוש
את מוצרי הישות (לדוגמה, יצרנית רכב עם מחלקת
מימון משמעותית) וכו'

החריגים עבור ישויות עם פעילות עסקית מוגדרת

מקורות מידע שניתן להשתמש בהם בבחינה של פעילות עסקית עיקרית מוגדרת-
(IFRS 18.B34-B36)

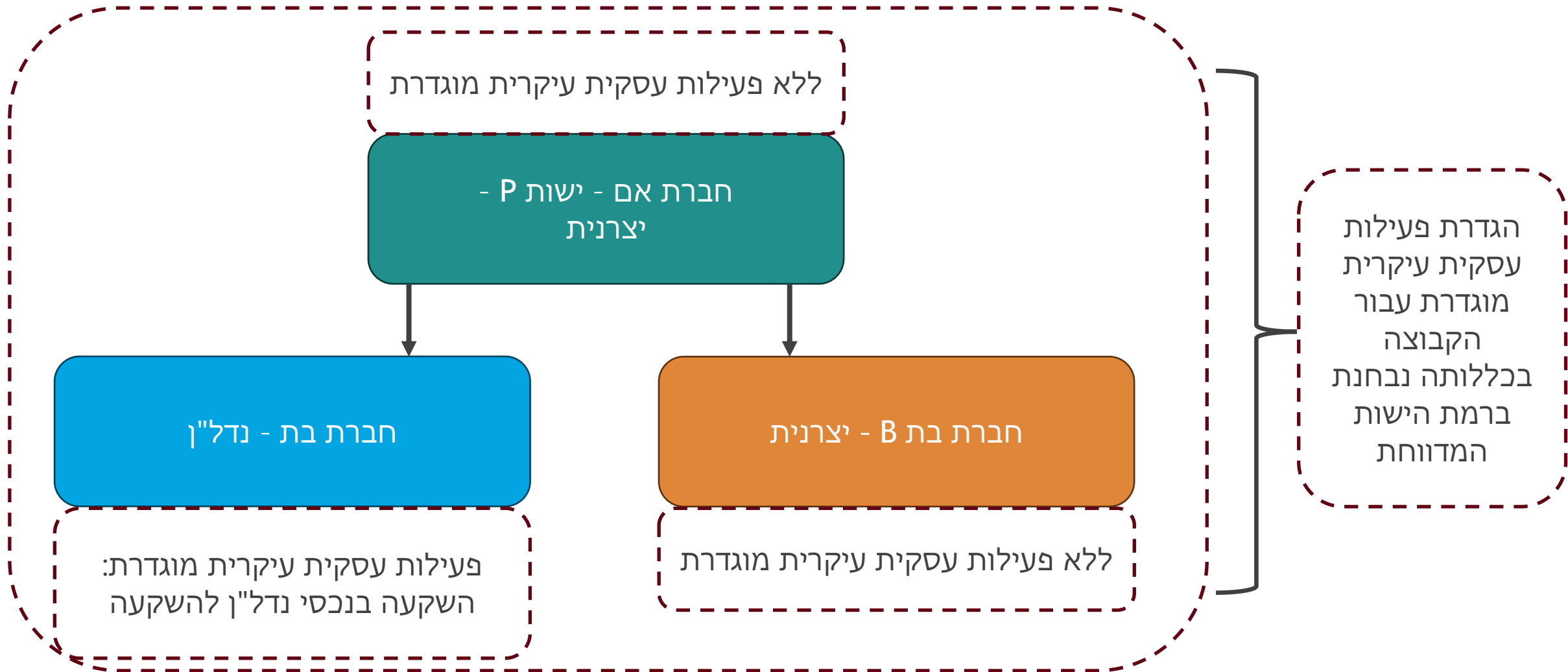
ביאור מגזרים
(IFRS 8)

סיכומי משנה שמשמשים
במידות ביצוע המוגדרות
על ידי ההנהלה

שימוש בסיכומי משנה
מיוחדים חיצונית או למרכיבים
פנימיים
(לדוגמה, מרווח מימוני נטו או
נתון אחר המדמה רווח גולמי)

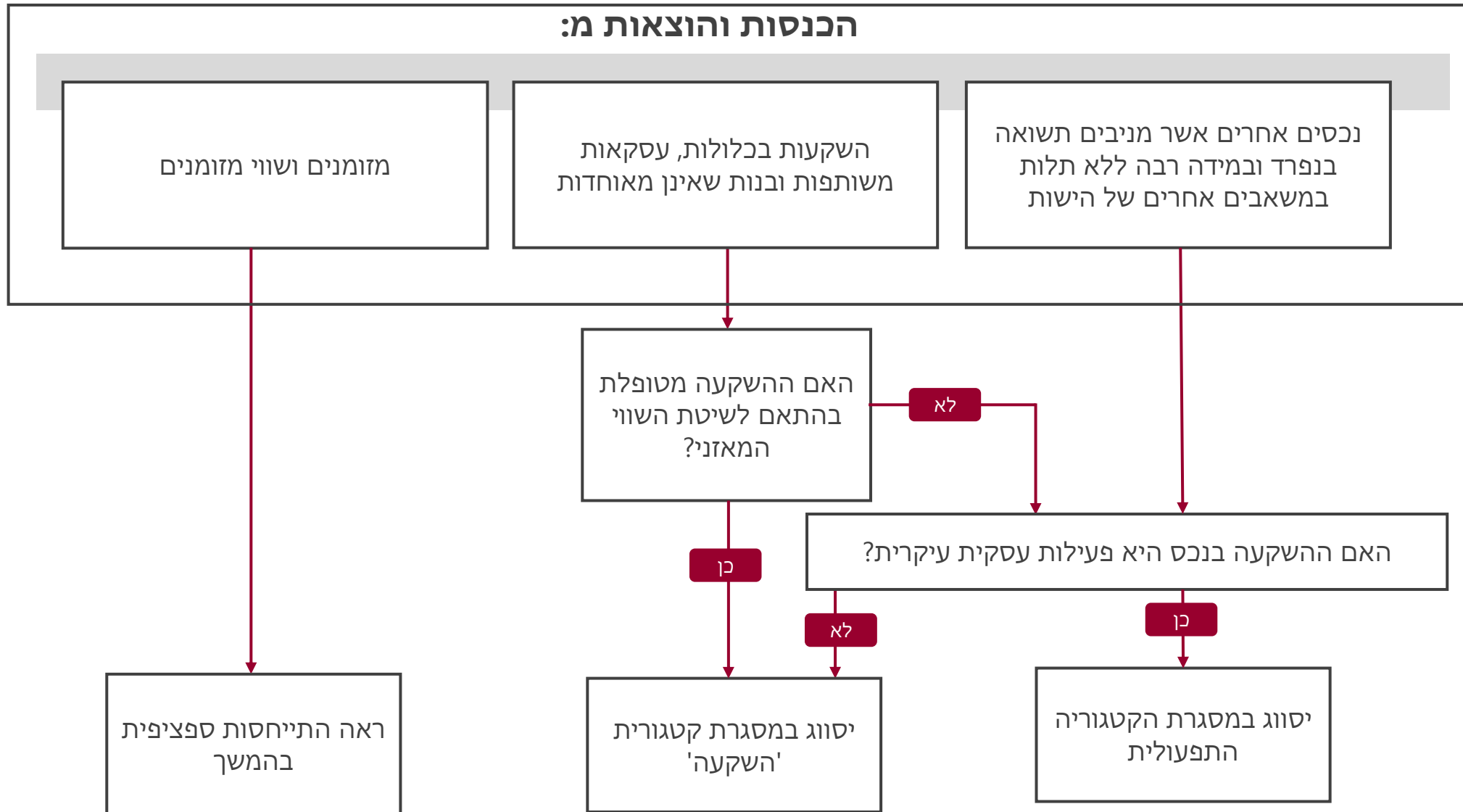
החריגים עבור ישויות עם פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

הגדרת פעילות עסקית עיקרית מוגדרת בקבוצה של חברות (IFRS 18.B37-B38)



החריגים עבור ישויות עם פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

ישויות אשר משקיעות בנכסים כפעילות עסקית עיקרית מוגדרת



תחומים נוספים של מורכבות בסיווג שערי חליפין, נגזרים, חוזים היברידיים



סיווג של רווחים והפסדים משינויים בשערי החליפין

רווחים או הפסדים בשינויים בשערי החליפין יסווגו לקטגוריה אליה מסווגים ההכנסות וההוצאות המתייחסות (למשל, שינויים בשערי החליפין של לקוחות מסחריים יסווגו בקטגוריה התפעולית).

ניתן פטור מיישום בשל 'עלות או מאמץ מופרזים' (IFRS 18.B68).



סיווג של הכנסות והוצאות מנגזרים

הדרישות מורכבות ותלויות בשאלה האם הנגזר משמש לצורך חשבונאות גידור, אם הוא קשור לגיוס של מימון, פעילויות עסקיות עיקריות מוגדרות וכדומה.

ראו איור 5 בדוגמאות ל-IFRS 18.



סיווג של הכנסות והוצאות מחוזים היברידיים אשר כוללים התחייבות מארכת

הדרישות מורכבות ותלויות בשאלה האם נדרש להפריד את הנגזר המשובץ, האם החוזה נובע מגיוס של מימון וכדומה.

ראו איור 4 בדוגמאות ל-IFRS 18.



חברה קבלנית עם פעילות עסקית עיקרית מוגדרת בנדל"ן להשקעה

היום	IFRS 18
הכנסות:	הכנסות:
מביצוע עבודות	מביצוע עבודות
ממכירת דירות	ממכירת דירות
מדמי שכירות ומתן שירותים	מדמי שכירות ומתן שירותים
עלות ההכנסות:	עלות ההכנסות:
עלות ביצוע עבודות	עלות ביצוע עבודות (לדוגמא, כולל תוצאות נגזר לניהול סיכון)
עלות מכירת דירות	עלות מכירת דירות
עלות מתן שירותים והשכרה	עלות מתן שירותים והשכרה
רווח גולמי	רווח גולמי
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות	הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות נטו:	הכנסות אחרות נטו:
(כולל גם רווח ממכירת חברה בת, ירידת ערך מוניטין, הפרשי שער בגין ספק חומרי גלם)	(כולל גם רווח ממכירת חברה בת, ירידת ערך מוניטין, הפרשי שער בגין ספק חומרי גלם)
רווח תפעולי	רווח תפעולי
הוצאות מימון (כולל)	הוצאות מימון (כולל)
<ul style="list-style-type: none"> - תוצאות של נגזר מגדר – לא מוכר חשבונאית, מפני שינויים שקל על חומרי גלם) - הוצאות ריבית - שינוי בהתחייבות קומבינצית תמורות??? - ירידת ערך ניירות ערך - הפרשי שער בגין ספק חומרי גלם - הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח 	<p>רווח תפעולי</p> <p>חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני, נטו</p> <ul style="list-style-type: none"> ריבית מפקדונות בתאגידיים בנקאיים ריבית בגין הלוואות שניתנו עליית ערך ניירות ערך ירידת ערך ניירות ערך
הכנסות מימון (כולל)	רווח לפני מימון ומסים
<ul style="list-style-type: none"> - ריבית מפקדונות בתאגידיים בנקאיים - ריבית בגין הלוואות שניתנו - עליית ערך ניירות ערך - מרכיב מימון משמעותי בעסקאות עם לקוחות???? 	
הכנסות מימון (כולל)	הכנסות מימון (כולל)
<ul style="list-style-type: none"> - ריבית מפקדונות בתאגידיים בנקאיים - ריבית בגין הלוואות שניתנו - עליית ערך ניירות ערך - הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח 	<p>חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני, נטו</p> <ul style="list-style-type: none"> הוצאות ריבית הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח
רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה	מסים על ההכנסה
רווח נקי	רווח נקי





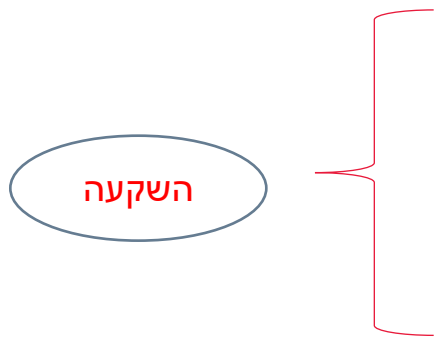
השפעות אפשריות ספציפיות לחברות נדל"ן עם פעילות עסקית עיקרית מוגדרת בנדל"ן להשקעה

סיווג בעקבות IFRS 18	החברה סיווגה לפני IFRS 18 (בחרה מדיניות חשבונאית מסוימת)	הפריט
השקעה (מתחת לרווח תפעולי)	בחרו במדיניות להציג מעל רווח תפעולי/ רווח לפני מימון	חלק ברווחי כלולות המטופלות לפי שווי מאזני
בהתאם למקום בו מופיעות ההכנסות/ הוצאות מהסיכון המגודר	הוצאות / הכנסות מימון	נגזרים מגדרים כלכלית ולא חשבונאית
תפעולית	הכנסות / הוצאות מימון	הפרשי שער בגין ספקים ולקוחות
בבחינה	מעל רווח תפעולי/ מימון/ פיצול בין תפעולי למימון	שינויים בהתחייבות בגין קומבינציית תמורות
הוצאת ריבית בגין מקדמות מלקוחות- מימון הכנסות ריבית בגין לקוחות- בבחינה	תפעולי או מימון- SAB 11-5 של רשות ני"ע מ 02.2024	הטיפול החשבונאי ברכיב מימון משמעותי במכירת דירות (לא פעילות עסקית עיקרית מוגדרת של מתן הלוואות)

חברה קבלנית עם נדל"ן להשקעה - לא פעילות עסקית מוגדרת



היום	IFRS 18
הכנסות ממכירת דירות	הכנסות ממכירת דירות
עלות מכירת דירות	עלות מכירת דירות
רווח גולמי	רווח גולמי
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	-----
הוצאות מכירה ושיווק	הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות	הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות נטו :	הכנסות אחרות נטו :
הכנסות משכירות	(כולל עלויות תחזוקת נדל"ן) ???
הוצאות בגין תחזוקת נדל"ן	רווח תפעולי
רווח תפעולי	הוצאות מימון:
<ul style="list-style-type: none"> - תוצאות של נגזר מגדר - לא מוכר חשבונאית, מפני שינויים שקל-דולר על חומרי גלם) - הוצאות ריבית - ירידת ערך ניירות ערך - הפרשי שער בגין ספק חומרי גלם הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח 	<p>חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני, נטו</p> <ul style="list-style-type: none"> ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים ריבית בגין הלוואות שניתנו עליית ערך ניירות ערך <p>ירידת ערך ניירות ערך</p> <p>הכנסות משכירות</p> <p>שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה</p> <p>רווח לפני מימון ומסים</p>
הכנסות מימון (כולל)	רווח לפני מימון ומסים
<ul style="list-style-type: none"> - ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים - ריבית בגין הלוואות שניתנו - עליית ערך ניירות ערך - מרכיב מימון משמעותי בעסקאות עם לקוחות 	<p>חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שווי מאזני, נטו</p> <ul style="list-style-type: none"> הוצאות ריבית הפסד מפדיון מוקדם של אג"ח
רווח לפני מסים על ההכנסה	רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה	מסים על ההכנסה
רווח נקי	רווח נקי





השפעות אפשריות על דוח רווח או הפסד בגין נדל"ן להשקעה- לא פעילות עסקית מוגדרת

סיווג בעקבות IFRS 18	החברה סיווגה לפני IFRS 18 (בחרה מדיניות חשבונאית מסוימת)	הפריט
השקעה (מתחת לרווח תפעולי)	בחרו במדיניות להציג מעל רווח תפעולי/ רווח לפני מימון	חלק ברווחי כלולות המטופלות לפי שווי מאזני
בהתאם למקום בו מופיעות ההכנסות/ הוצאות מהסיכון המגודר	הוצאות / הכנסות מימון	נגזרים מגדרים כלכלית ולא חשבונאית
תפעולית	הכנסות / הוצאות מימון	הפרשי שער בגין ספקים ולקוחות
השקעה (מתחת לרווח תפעולי)	מעל רווח תפעולי	הכנסות שכירות ושינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה (לא פעילות עסקית מוגדרת)
בבחינה	מעל רווח תפעולי	הוצאות שוטפות בגין נדל"ן להשקעה (לא פעילות עסקית מוגדרת)
בבחינה	מעל רווח תפעולי/ מימון/ פיצול בין תפעולי למימון	שינויים בהתחייבות בגין קומבינציית תמורות
הוצאת ריבית בגין מקדמות מלקוחות- מימון הכנסות ריבית בגין לקוחות- בבחינה	תפעולי או מימון- SAB 11-5 של רשות ני"ע מ 02.2024	הטיפול החשבונאי ברכיב מימון משמעותי במכירת דירות (לא פעילות עסקית מוגדרת של מתן הלוואות)

קטגוריות בדוח על רווח או הפסד

סיכום ההוראות של IFRS 18

סיווג של פריטי הכנסות
והוצאות לחמש
קטגוריות, תשומת לב
למורכבות שישנה
בהוראות הסיווג השונות

חריגים להוראות
הכלליות עבור ישויות
עם פעילות עסקית
עיקרית מוגדרת

דרישה לסיכומי משנה
לרבות 'רווח תפעולי'

ניתן להציג סעיפים
וסיכומי משנה נוספים
רק אם מתקיימים
קריטריונים מוגדרים

תיוג, קיבוץ ופיצול של מידע

תיוג, קיבוץ ופיצול של מידע

הכללים לקיבוץ ופיצול של מידע

דוחות כספיים ראשיים

קיבוץ של מידע

ביאורים

פיצול של מידע

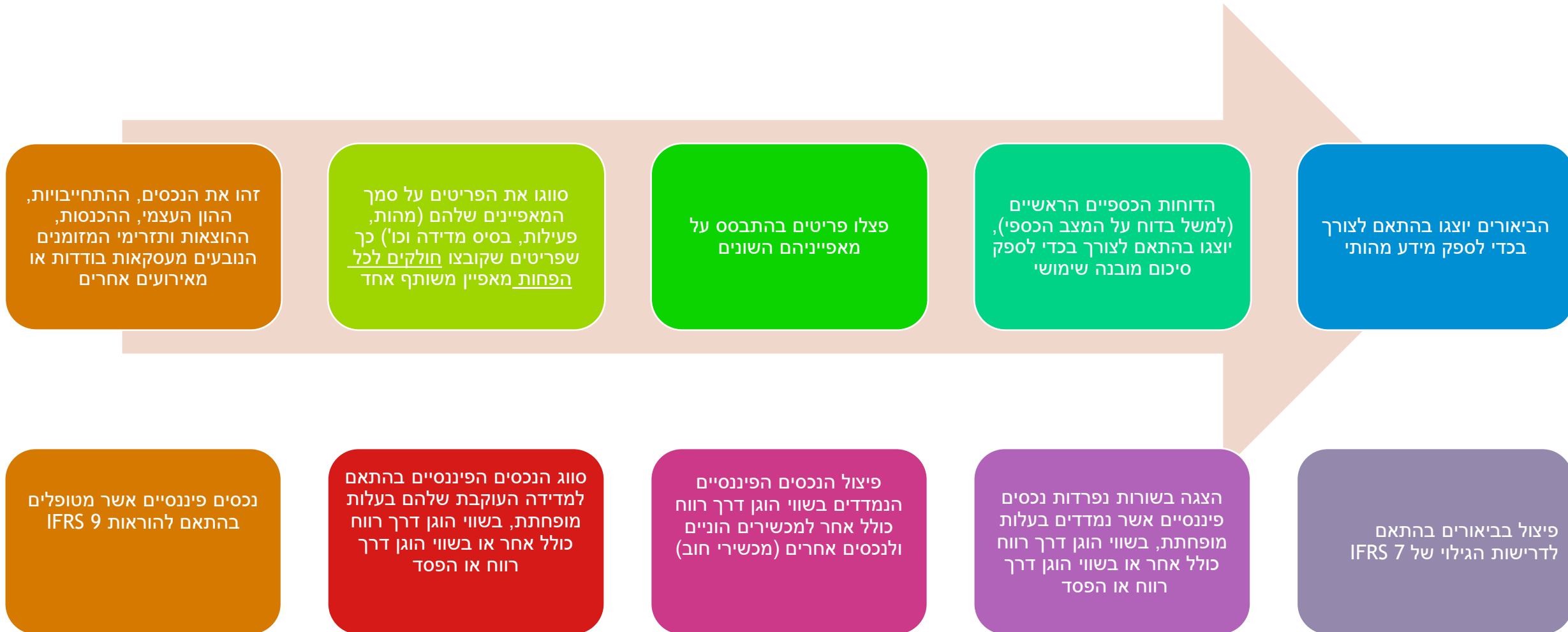
▶ ישויות נדרשות לפצל מידע באופן ספציפי בכל פעם שהמידע המתקבל הוא מהותי. מידע כאמור שאינו מוצג בדוחות הכספיים הראשיים יוצג בביאורים (IFRS 18.42).

▶ הכללים לקיבוץ (איחוד ופיצול) של מידע (IFRS 18.41):

- הפריטים **קובצו על סמך מאפיינים משותפים** ופוצלו על סמך מאפיינים שאינם משותפים
- הפריטים קובצו או פוצלו באופן שהדוחות הכספיים הראשיים והביאורים ממלאים את תפקידם; ו-
- הקיבוץ והפיצול של הפריטים **לא מסתיר מידע מהותי**.

תיוג, קיבוץ ופיצול של מידע

הכללים לקיבוץ ופיצול של מידע - IFRS 18.B17



תיוג, קיבוץ ופיצול של מידע

תיוג, קיבוץ ופיצול של מידע - שימוש ב'אחרים'

שימוש בתווית 'אחרים'

ישות נדרשת להשתמש במונח 'אחר' רק המידה ולא ניתן למצוא תווית אינפורמטיבית יותר לפריט

01

בקיבוץ של פריטים מהותיים, יש להציג כותרת מדויקת ככל האפשר לגבי סוג הפריטים שהסכום ה'אחר' מייצג, למשל, 'הוצאות תפעול אחרות' או 'הוצאות מימון אחרות'.

02

בקיבוץ מגוון פריטים לא מהותיים, ישות נדרש לבחון האם הסכום המקובץ הינו גדול דיו באופן אשר יגרום למשתמשי הדוחות לתהות מה הסכום המקובץ כולל.

03

במקרים כאמור, מידע נוסף על סכום זה הינו מהותי ולכן יסופק על ידי הישות.

תיוג, קיבוץ ופיצול של מידע-

כיצד יוצגו הוצאות תפעוליות? - באופן המספק את התמצית המובנית השימושית ביותר של הוצאותיהן

סיווג משולב (דרישות גילוי נוספות)

סיווג שמבוסס על מאפיין הפעילות של
ההוצאות (דרישות גילוי נוספות)

סיווג שמבוסס על מהות
ההוצאות

הכנסות

עלות המכר - חובה

רווח גולמי

ירידות ערך

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח תפעולי

הכנסות

עלות המכר - חובה

רווח גולמי

הוצאות מחקר ופיתוח

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח תפעולי

הכנסות

עלות חומרי גלם

פחת

הפחתות

הוצאות בגין הטבות עובד

ירידות ערך/היפוך ירידת ערך

מלאי/ביטול של ירידות ערך

רווח תפעולי

תיוג, קיבוץ ופיצול של מידע

דוגמה - גילוי של הוצאות בהתאם למהותן (כשדוח רווח או הפסד מוצג לפי מאפיין הפעילות)

קבוצת XYZ - דוח על רווח או הפסד לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 20X2

			פחת
21,990	23,710		עלות המכר
2,590	2,515		הוצאות מחקר ופיתוח
4,750	4,975		הוצאות הנהלה וכלליות
29,330	31,200		סה"כ פחת - לפי טבלת ההתאמה ב- IAS 16 - ייתכן ויהיה צורך בהתאמה מול רווח והפסד
			הפחתות:
12,690	13,840		הוצאות מחקר ופיתוח
12,690	13,840		סה"כ הפחתות- לפי טבלת ההתאמה ב- IAS 38 - ייתכן ויהיה צורך בהתאמה מול רווח והפסד
			הוצאות בגין הטבות עובד
57,175	61,640		עלות המכר
7,110	7,515		הוצאות מכירה
6,750	6,545		הוצאות מחקר ופיתוח
5,825	8,920		הוצאות הנהלה וכלליות
76,860	84,620		סה"כ הוצאות בגין הטבות עובד
			הפסדים מירידת ערך (א)
1,500	1,600		הוצאות מחקר ופיתוח
-	4,500		ירידת ערך מוניטין
1,500	6,100		סה"כ הפסדים מירידת ערך
			הורדות ערך מלאי (א)
2,625	2,775		עלות המכר
2,625	2,775		סה"כ הורדות ערך מלאי

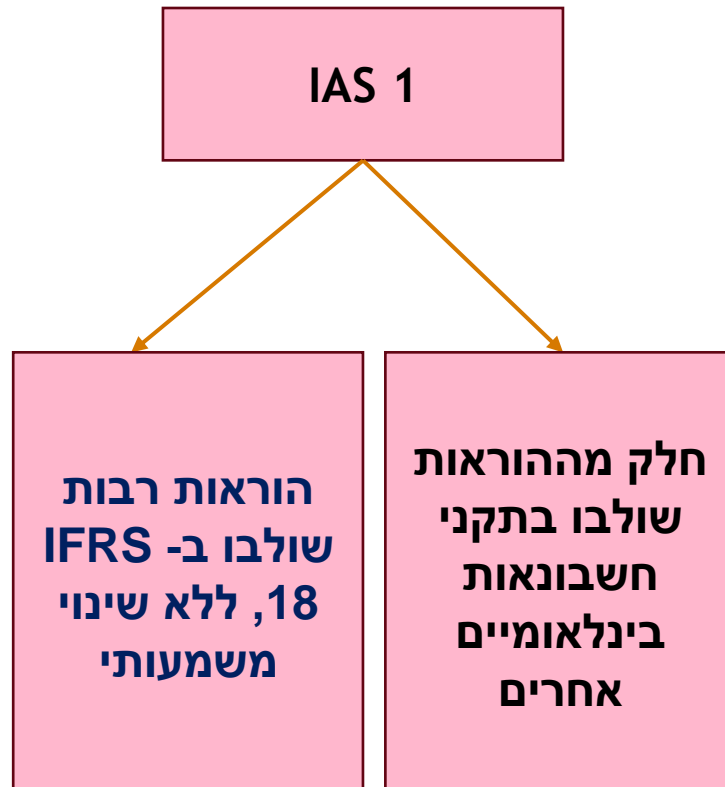
הוראות נוספות ותיקונים נלווים לתקני חשבונאות בינלאומיים נוספים

הוראות נוספות

הוראות שאומצו מתוך 1 IAS הצגת דוחות כספיים ללא שינויים משמעותיים

- ▶ הדוחות הכספיים הראשיים הנדרשים להיכלל בדוחות הכספיים (כגון, דוחות על המצב הכספי, רווח או הפסד, תזרימי מזומנים וכדומה)
- ▶ תדירות הדיווח
- ▶ מידע השוואתי
- ▶ קיזוז
- ▶ רוב דרישות הדוח על המצב הכספי, למעט שהוספה דרישה להציג את המוניטין בנפרד משאר הנכסים הלא מוחשיים
- ▶ סיווג נכסים והתחייבויות כשוטפים לעומת לא שוטפים, לרבות התיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא-שוטפות אשר פורסם בינואר 2020 והעדכון לתיקון זה בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות והתחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות אשר פורסם באוקטובר 2022
- ▶ רוב הדרישות של הדוח על תזרימי המזומנים
- ▶ הדרישות של הדוח על הרווח הכולל
- ▶ הדרישות של הדוח על השינויים בהון
- ▶ גילוי בדבר ניהול ההון.

תיקונים נלווים לתקני חשבונאות בינלאומיים נוספים



- שמו של IAS 8 שונה מ: 'מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות' ל: **'בסיס להכנת דוחות כספיים'**
- IAS 8 אימץ ללא שינוי חלק מההוראות של IAS 1
- IAS 33 - רוח למניה, נוספו דרישות גילוי אפשריות הצגה של רוח ל- MPM וכו'
- IAS 7 - דוח תזרים מזומנים
- IAS 34 - דוחות ביניים

- דרישות הגילוי על מכשירים יננסיים (בייחוד מכשירים פיננסיים בני מכר שסווגו כהון) הועברו מ- IAS 1 להוראות IFRS 7.19A-B.

תיקונים נלווים לתקני חשבונאות בינלאומיים נוספים

תיקונים נלווים להוראות IAS 7 דוחות תזרים מזומנים

► התיקונים הרלוונטיים IAS 7 דוחות תזרים מזומנים:

- יודגש: על אף הזהות בשמות, לקטגוריות בדוח על הרווח או הפסד אין את אותה משמעות כמו לאלו שבדוח על תזרימי המזומנים
- כל הישויות ישתמשו **ברווח התפעולי** כנקודת מוצא לשיטה העקיפה לצורך הדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (IAS 7.18(b))
- תיקון האפשרויות הקיימות לסיווג של ריבית ודיבידנדים ששולמו ושהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים (IAS 7.16-17) תוך הסרה של חלופות ההצגה המותרות.

הסיווג אחרי התיקון ל-IAS 7		סיווג לפני התיקון ל-IAS 7	הפריט
ישות עם פעילות עסקית מוגדרת בתחום הפיננסים	ישות ללא פעילות עסקית מוגדרת בתחום הפיננסים		
קטגוריה יחידה לכל פריט: שוטפת, מימון או השקעה	השקעה	שוטפת או השקעה	ריבית שהתקבלה
	מימון	שוטפת או מימון	ריבית ששולמה
	השקעה	שוטפת או השקעה	דיבידנד שהתקבל
מימון	מימון	שוטפת או מימון	דיבידנד ששולם

תיקונים נלווים לתקני חשבונאות בינלאומיים נוספים

תיקונים נלווים להוראות IAS 7 דוחות תזרים מזומנים- השפעות על חברות נדל"ן

סיווג לפני התיקון ל- IAS 7	סיווג אחרי התיקון ל- IAS 7 בעקבות IFRS 18	הפריט
		רשות ני"ע בישראל
	בחירת מדיניות חשבונאית (שינוי כפוף לעמדות	ריבית שהתקבלה
	שוטפת או השקעה	ריבית ששולמה ולא הוונה (כולל רכיב ריבית בחכירה)
	שוטפת או מימון	ריבית ששולמה והוונה על קרקע - מלאי
	שוטפת או מימון	ריבית ששולמה והוונה על נדל"ן להשקעה בהקמה
	מימון או השקעה	דיבידנד שהתקבל (כולל חלוקות)
	שוטפת או השקעה	דיבידנד ששולם
	שוטפת או מימון	
	מימון	

תיקונים נלווים לתקני חשבונאות בינלאומיים נוספים

תיקונים נלווים להוראות IAS 7 דוחות תזרים מזומנים- השפעות על חברות נדל"ן

אחרי התיקון ל- IAS 7 בעקבות IFRS 18		סיווג לפני התיקון ל-IAS 7	
110	רווח תפעולי	100	רווח נקי
---		85	הוצאות מימון נטו
---		(125)	תשלומי ריבית
---		5	תקבולי ריבית
----		(30)	חלק ברווחי כלולות נטו
----		35	דיבידנד מכלולות
110		70	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תיקונים נלווים לתקני חשבונאות בינלאומיים נוספים

תיקונים נלווים להוראות IAS 34 דיווח כספי לתקופות ביניים

- ישויות אשר מפרסמות דוחות כספיים לתקופות ביניים נדרשות בשנה הראשונה של יישום IFRS 18, להציג בדוחות הכספיים לתקופות ביניים את כל הכותרות וכותרות המשנה הרלוונטיות עבורן אשר נדרשות בהתאם להוראות IFRS 18 לרבות מידע השוואתי לתקופות דיווח קודמות (בהתאם ל-IFRS 18 Appendix C4 וכן בהתאם ל-IAS 34.10)
- ישויות אשר מפרסמת דוחות כספיים לתקופות ביניים (תמציתיים או מערך שלם של דוחות) ומשתמשת במדדים העונים להגדרה של MPM בתקשורת הפומבית שלה לתקופת הביניים, נדרשת לספק את הגילויים הנדרשים ל-MPM (כולל התאמה של MPMs)
- IAS 34 דיווח כספי לתקופות ביניים תוקן כדי לחייב ישויות לספק גילוי לגבי MPM במסגרת הדוחות הכספיים לתקופות ביניים.
- חלק מהשינויים האחרים (לרבות השינויים לגבי סעיפי משנה) יחולו גם לגבי דוחות כספיים לתקופות ביניים.



מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה

Management-defined performance measures (MPMs)



מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה

מהן מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs)?



לא כל מה שרשות ני"ע הגדירה כ- NON-GAAP ב- SAB 99-6 נחשב כ- MPM לצורכי IFRS 18. MPM's כולל NON-GAAP אך לא כל NON-GAAP הוא MPM's.



מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה

מהן מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs)?

מדדי ביצוע		
סיכומי משנה של הכנסות והוצאות		מידות ביצוע אחרות שאינם MPM
MPMs	החריגים המפורטים בתקן (IFRS 18.118) - לא	
<ul style="list-style-type: none">רווח מתואםרווח תפעולי מתואםרווח מתואם לפני ריבית, מס, פחת והפחתותהסכום במונה או המכנה של יחס פיננסי שמשלעצמו יכול להיות MPM, גם אם היחס הפיננסי אינו MPMFFO	<ul style="list-style-type: none">רווח/הפסד גולמירווח תפעולי לפני פחת הפחתות וירידות ערך שבתחולת IAS 36רווח או הפסד לפני ניכוי מסים על הכנסה או רווח או הפסד מפעילות נמשכתרווח או הפסד תפעולי ורווח או הפסד מהשקעות המטפלות לפי שיטת השווי המאזנילגבי ישות אשר מיישמת את סעיף 73 - סכום משנה הכולל רווח או הפסד תפעולי וכל ההכנסות וההוצאות המסווגות בקטגוריית השקעה	<ul style="list-style-type: none">סכום משנה של הכנסות בלבד/הוצאות בלבדתזרים מזומנים חופשי- FCFיחסים פיננסיים (למשל, תשואה על ההון, DSCR)*נכס, התחייבויות, הון עצמי (למשל, LTV, חוב ל CAP)מדדי ביצועים לא פיננסיים (למשל, שכ"ד למ"ר, מחיר מכירה למ"ר, שיעור תפוסה)

מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה

מהו הגילוי הנדרש למידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה (MPMs)?

גילוי למידות ביצוע שהוגדרו על ידי
ההנהלה **בביאור יחיד** בדוחות הכספיים

הגילוי ל-MPMs הוא **לא** בחירה
של מדיניות חשבונאית, לכן:
כל שינוי, תוספת או מחיקה של
MPMs מחייב הסבר, גילוי והצגה
מחדש.

▶ הצהרה שה-MPM מספק את השקפת ההנהלה על כל היבט של הביצועים
הפיננסיים של הישות ב**כללותה ואינו** בהכרח בר השוואה ל-MPMs של
ישויות אחרות

▶ תיאור ההיבט של הביצועים הפיננסיים שמתקשר לציבור, לרבות **אופן**
חישובו ו**מדוע** ההנהלה מאמינה שה-MPM מספק מידע שימושי על
הביצועים הפיננסיים של הישות

▶ **התאמה** לסכום המשנה הדומה ביותר שמצוין ב-IFRS 18 או בתקן
חשבונאות בינלאומי אחר

▶ הגדרת ההשפעה של **זכויות שאינן מקנות שליטה** ושל **מסים על הכנסה**
על כל פריט מותאם באמצעות הסבר וחישוב:

- ▶ שיעור המס הסטטוטורי
- ▶ הקצאה פרו-ראטה סבירה של מסים שוטפים ונדחים, או
- ▶ כל שיטה אחרת שתשיג הקצאה ראויה יותר בנסיבות העניין

מדדי ביצוע ניהוליים מוגדר כיצד לזהות MPM מתוך התקשורת הציבורית

נעשה בו שימוש במסגרת
תקשורת ציבורית שהינה מחוץ
לדוחות הכספיים

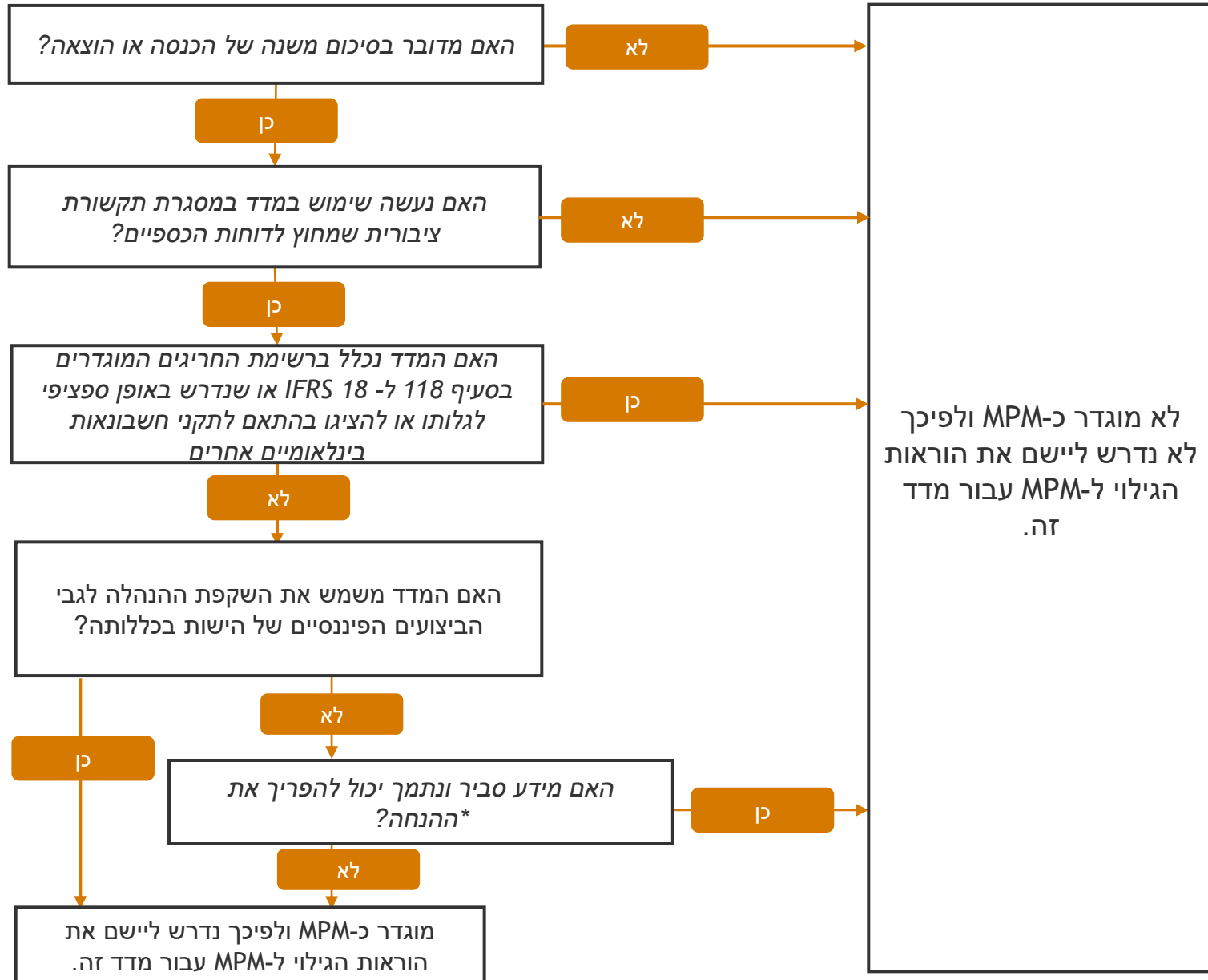


- דוחות הנהלה
- הודעות לעיתונות
- מצגות למשקיעים
- דוח דירקטוריון ומידע נלווה



- תקשורת בעל פה
- תמלול של תקשורת בעל פה
- פוסטים במדיה חברתית

מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה (זיהוי MPM)



*ההנחה היא כי סכום משנה של הכנסות והוצאות המשמשות בתקשורת ציבורית מעביר את השקפת ההנהלה; ישות אינה נדרשת לשקול האם להפריך את ההנחה.

מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה

מדדי ביצוע מקובלים בחברות נדל"ן מניב

הסיבה	MPMs	המדד
	כן בתנאי שזה לא נתון שניתן לחשב אותו עצמאית מתוך הרוו"ה למשל- רווח גולמי	NOI
נתון מחוץ לדוח רוו"ה	נראה שלא 	NOI מייצג לפי הערכת שווי
	בבחינה 	NOI מתואם לפי הנחיות רשות
כולל נתון מאזני ומתייחס לנכס בודד	לא 	שיעור תשואה על נכס
כולל נתון מאזני	לא 	שיעור תשואה לכלל הנכסים
כולל נתון חוץ מאזני/לא מבוסס על נתונים מדוח רוו"ה	לא 	שיעור היוון
נתון מחוץ לדוח רוו"ה	לא 	שיעור תפוסה
נתון מחוץ לדוח רוו"ה	לא 	פילוח לפי אזורים ושימושים



מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה

מדדי ביצוע מקובלים בחברות נדל"ן מניב

הסיבה	MPMs	המדד
תלוי אם מייצג את השקפת החברה לגבי הביצועים הפיננסיים של החברה	 	תלוי FFO לפי גישת הרשות
	 	נראה שכן FFO לפי גישת ההנהלה
חישוב יחס- לא הכנסות נטו מהוצאות	 	לא DSCR
	 	כן Same Store

מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה

מדדי ביצוע מקובלים בחברות נדל"ן יזמי

הסיבה	MPMs	המדד
		רווח שהוכרו ושיוכרו מהפרויקט - מחוזים שנחתמו
כולל תחזיות		רווח גולמי שטרם הוכר מכלל הפרוייקט
לא נתון של הכנסות נטו מהוצאות		שיעור השלמה
נתון מחוץ לרווח והפסד		מספר חוזי מכירה שנחתמו
נתון מחוץ לרווח והפסד		מספרי חוזי מכירה המשמשים להכרה בהכנסה
כולל רק עלויות ולא הכנסות		עלויות פינוי דיירים
לא נתון של הכנסות נטו מהוצאות		יתרת אשראי בלתי מנוצלת
נתון מחוץ לרווח והפסד		שיעור שיווק/מכירה
כולל תחזיות		עודפים צפויים
נתון מחוץ לדוח רוו"ה		שיעור חתימות הדיירים בהתחדשות עירונית
נתון מחוץ לדוח רוו"ה		יחס בחלפת בדירות



תיקונים נלווים לתקני חשבונאות בינלאומיים נוספים

מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה

הסיבה	MPMs	המדד
נתון מחוץ לרווח והפסד	 לא	שטחים
בחריגים	 לא	שיעור רווח גולמי
נתון של הכנסות נטו מהוצאות	 נראה שכן	רווח גולמי כולל פתיחה של הכלולות
נתון של הכנסות נטו מהוצאות	 כן	רווח בנטרול הוצאות חד פעמיות



מידות ביצוע שהוגדרו על ידי ההנהלה - FFO

דוגמה להתאמה הנדרשת ל-MPM

(באלפי CU)							
FFO - מדד ביצוע ניהולי מוגדר	פריטים מותאמים					IFRS	
	הפרשי הצמדה והפרשי שער	אופציות לעובדים	מסים נדחים ומסים בגין שנים קודמות	עלויות עסקה בגין רכישת נכסים	התאמות לשווי הוגן		
		4					עלות ההכנסות
				10	(250)		ההערכת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
			5				הוצאות הנהלה וכלליות
	900						הוצאות מימון
				90			הוצאות מיסים
1,459	900	9	90	10	(250)	700	רווח נקי
25	(50)		20	(2)	57		הוצאות מסים על הכנסה
46		3	23		20		השפעה על זכויות שאינן מקנות שליטה

השלכות פרקטיות על הדיווח הכספי

היתרונות הצפויים מיישום IFRS 18 - בהתאם לפרסומי ה- IASB



ישויות יספקו
למשקיעים מידע
שימושי יותר

יגביר את
ההשוואתיות של
המידע הפיננסי

דורש גילוי למידע
אודות MPM
במסגרת ביאור יחיד
בדוחות הכספיים

השפעות אפשריות אשר עשויות לנבוע מהיישום של IFRS 18



העלויות האפשריות מיישום לראשונה של IFRS 18

עלויות יישום

שינוי בתהליכים
הפנימיים
ובמערכות הנהלת
החשבונות

עלויות הדרכה
פנימית

עלויות עבור
תקשורת חיצונית

תודה רבה

The background of the slide features a blurred image of a person's hands typing on a laptop keyboard. Overlaid on this are several digital graphics: a glowing blue line graph with an upward-pointing arrow, a glowing blue outline of a house, and a glowing blue bar chart with a line graph on top. The overall aesthetic is professional and tech-oriented.

IFRS 18
הצגה וגילוי בדוחות כספיים
עושה סדר בבלגן

רו"ח אודי גרינברג, שותף, מנהל המחלקה המקצועית
EhudG@bdo.co.il

רו"ח חופית גוטסדינר, שותפה, ראש אשכול נדל"ן
Hofitg@bdo.co.il