

מבוא

המאמר שנבחר במסגרת עבודה זו עוסק בהשלכות של אירועים מסוימים, אשר יפורטו בהמשך, על הערכת השווי של נכס מניב הנמצא בבעלות חברת "MIRLAND DEVELOPMENT" CORPORATION PLC ("מירלנד") וכתוצאה מכך על סיווגם של התחייבויות לבנקים הנכללים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של חברת מירלנד מהתחייבויות לזמן ארוך להתחייבויות לזמן קצר.

סיווג כאמור מביא למעשה את החברה למצב שבו קיימים ספקות משמעותיים לגבי יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה לבנקים במידה והבנקים ידרשו פירעון מיידי של הלוואות אלה וכתוצאה מכך רואי החשבון המבקרים של החברה מוצאים לנכון וכמתחייב מגילוי דעת 58 "העסק החיי" להוסיף הפניה בחוות דעת שלהם על הדוחות הכספיים של החברה הפנייה לספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חיי".

נושא קריסתן חברות הינו ללא ספק נושא בעל חשיבות עליונה, על אחת כמה וכמה, כשמדובר בחברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה או במקרה של החברה שנדון בה בעבודה זו, מדובר בחברה אשר הנפיקה אג"ח בבורסה וכי ההשלכות שעלולות להיות כתוצאה מסיווג התחייבויות לזמן קצר יתורגמו לאי יכולתה לשלם למחזיקי האג"ח את החזר ההשקעה שלהם ולכן לדעתי יש פה עניין ציבורי בעל חשיבות עליונה וחשוב.

בכדי להמחיש את חשיבות נושא זה של חברות בסכנת קריסה אשר קיים סיכון משמעותי להמשך פעילותן כ"עסק חיי", נביא נתון מתוך מחקר שנעשה ע"י חברת המידע העסקי CofaceBdi¹ ולפיו שיעור החברות הנסחרות בבורסה בתל אביב ואשר מופיעות בחוות דעת של רואי החשבון המבקרים שלהם הערת "עסק חיי" עמד בשנת 2018 על כ- 8.6%, משמעות נתון זה היא שאחת מכל 12 חברות הנסחרות בבורסה לניירות ערך בת"א נמצאת בסכנת קריסה.

כאמור הערת "עסק חיי" הינה למעשה מעין הרמת דגל אדום ע"י רואי החשבון המבקרים של אותה חברה ונועד כמובן להזהיר את בעלי המניות ובעלי החוב, במקרה של חברת מירלנד מדובר במחזיקי אגרות החוב שהונפקו ע"י החברה. הערת עסק חיי נטמעת בדוחות הכספיים של החברה בחוות הדעת הניתנת על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה, וזאת מתוך הערכה כי החברה עלולה שלא לשלם את התחייבויותיה ובמיוחד התחייבויות לזמן הקצר שמועד פירעונן הינו מתחת לשנה.

לסיכום, הסיבה שבחרתי בכתבה זו הייתה שכתבה זו משלבת בתוכה הן סוגייה תמחירנית בדבר הערכת השווי לפי שיטת DCF אשר בה השתמשה החברה בכדי להעריך את שווי פרויקט TAMIZ והן הסוגייה חשבונאית המתאייסת לגילוי דעת 58 "העסק החיי" אשר בא לידי ביטוי בהפניית תשומת לב בחוות דעת של רואי החשבון המבקרים של החברה לספקות המשמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חיי וזאת בעקבות סיווגם של התחייבויות לזמן ארוך להתחייבויות לזמן קצר בעקבות הפחתת שווי פרויקט TAMIZ אשר שימש כבטוחה להעמדת הלוואות לזמן ארוך ע"י בנקים מלווים וכאשר אותה בטוחה שוויה ירד בעקבות התביעה המשפטית, נאלצה החברה לשנות סיווג של ההלוואה מזמן ארוך לזמן קצר.

¹ https://www.bdi.co.il/SECURE/BdiMarket.asp?MrktMenu=1&C_SUG=4&C_CODE

תיאור האירוע

חברת מירלנד דיולופמנט קורפוריישן פי אל סי הוקמה בשנת 2004 ופעילותה העיקרית, אשר מבוצעת באמצעות חברות הבנות שלה, הינה ייזום, רכישה ופיתוח פרויקטים בתחום הנדל"ן ברוסיה אשר מיועדים לצורכי מסחר, משרדים, מגורים ולוגיסטיקה².

במהלך חודש פברואר השנה, הוגשה תביעה מטעם עיריית מוסקבה שמחכירה את הקרקע אשר עליה הקימה החברה פרויקט נדל"ן בשם TAMIZ (הפרויקט). במסגרת כתב התביעה טוענת העירייה להפרה בתהליך הבניה בפרויקט ובמסגרת זו דורשת העירייה להשיב את המצב לקדמותו וזאת בדרך של הריסתו³.

בעקבות התביעה שהוגשה וכמתחייב על פי תקן בינלאומי לחשבונאות מס' 10, מדובר באירוע המחייב התאמה לשווי הפרויקט ובהתאם לכך, ועל פי הערכת שווי שהחברה קיבלה ממעריך שווי חיצוני אשר שיקלל את הסיכונים הכרוכים בתביעה, הפחיתה החברה את שווי הפרויקט בכ- 40% לשווי של 9.9 מיליון דולר.

יצוין, כי פרויקט TAMIZ שימש כבטחון לנטילת אשראי לזמן ארוך בסך כ- 41 מיליון דולר שהחברה נטלה לצורך מימון הפרויקט ועל פי הוראות הסכם ההלוואה עם הבנק הממן, לבנק יש עילה להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי.

לפיכך, החברה סיווגה את ההלוואה הנ"ל מהלוואות לזמן ארוך להלוואות לזמן קצר אשר מועד פירעונם הינו בטווח המיידי, מה שהביא את רואי החשבון המבקרים של החברה להפנות בחוות הדעת שלהם, על הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2018, הפנייה לביאור ב' לדוחות הכספיים בדבר ספקות משמעותיים לגבי המשך קיומה של החברה כעסק חי אם וכאשר היא תידרש ע"י הבנקים לפרוע את האשראי האמור באופן מיידי. להלן ההערה כפי שהופיעה בחוות הדעת של רואי החשבון המבקרים⁴:

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ב' לדוחות הכספיים בדבר אישור בית המשפט להגשת כתב תביעה מטעם עיריית מוסקבה כנגד חברה נכדה של החברה והשלכות התביעה על יכולת הגופים הממנים, לרבות מחזיקי אגרות החוב, לדרוש פרעון של התחייבויות החברה. כתוצאה מהאמור לעיל, קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. בדוחות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שיתכן שתהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

האירוע שלפנינו משלב בתוכו שתי סוגיות אשר שייכות לשני תחומים נפרדים בחשבונאות, הסוגייה הראשונה הינה סוגייה תמחירנית העוסקת בהערכת שווי לפי שיטת DCF ושייכת לתחום החשבונאות הניהולית.

הסוגייה השנייה העוסקת בהפניית תשומת לב בחוות דעת של רואי החשבון המבקרים כי קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ "עסק חי" בהתאם לגילוי דעת מס' 58 של לשכת רואי חשבון בישראל הינה סוגייה חשבונאית.

² <http://www.bizportal.co.il/realestates/quote/profile/1108638>

³ באור 1.ב, דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018.

⁴ דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה, דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018.