

## בעיות מדידה בחשבונאות

מרצים: רו"ח יעל ג'רסי, רו"ח ארז עיני (משפטן)

מתרגלים: רו"ח ארז רוזנברג, מורן שמש

סמסטר א' תשס"ח

מועד א'

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| מועד הבחינה: | יום ה' 14.2.08, שעה 9:00 |
| משך הבחינה:  | שלוש וחצי שעות           |
| מס' עמודים:  | 8 עמודים                 |
| חומר עזר:    | מחשב כיס בלבד.           |

נא לענות על כל שאלה במחברת נפרדת.

**ב ה צ ל ח ה !!**

הוראות חשובות לצורך סריקת מחברת הבחינה:

- נא להמנע מכתיבה בעט ירוק או בעפרון.
- נא לא לכתוב בתחום השוליים.

בתום הבחינה על התלמיד להקפיד ולמסור למשגיחה באופן אישי את גיליון ומחברות הבחינה, ולהמתין עד אשר תסמן המשגיחה את המסירה.

H-88

## שאלה מספר 1 (40 נקודות):

### א. חבירת מבנה משרדים מחברת "יזם" בע"מ:

1. חברת "יזם" בע"מ (להלן – חברת יזם) הנה חברה הבונה בניינים ומשרדים לצרכי מכירה והשכרה. בחודש יוני 2006 סיימה חברת יזם לבנות בניין משרדים מפואר באזור יוקרתי על קרקע בבעלותה, אשר עלות הקמתו (לא כולל עלות הקרקע) הסתכמה לסך של 1,500,000 ש"ח. הקרקע נרכשה בחודש ינואר 2005 ומחירה הסתכם לסך של 1,000,000 ש"ח. מיד עם סיום הקמת בניין המשרדים, יצאה חברת יזם במסע פרסום רחב היקף לשם השכרת הבניין. מסע הפרסום בוצע ע"י מחלקת השיווק, המורכבת מעובדים פנימיים של החברה, ובמסגרתו שווקו גם מספר בניינים נוספים. עלות מסע הפרסום, אשר שולמה במזומן, הסתכמה לסך של 100,000 ש"ח ונפרסה באופן שווה על פני חודש יוני 2006.

2. ביום 1.7.2006 התקשרה חברת יזם עם חברת "Medicate" (להלן – "החברה"), העוסקת בפיתוח תכשירים אנטי בקטריאליים, בהסכם להחכרת בניין המשרדים לתקופה של 20 שנה, בתמורה לדמי חכירה שנתיים, לא צמודים, בסך של 405,000 ש"ח לשנה, המשולמים מדי שנה החל מיום 30.6.2007. במסגרת העסקה נשאו החברה וחברת יזם בעלויות ישירות בסך של 50,000 ש"ח כל אחת, אשר שולמו במזומן באותו מועד.

3. השווי ההוגן של בניין המשרדים (קרקע ומבנה) ליום 1.7.2006 מסתכם ל- 4,000,000 ש"ח, מתוכו 40% מיוחס למרכיב הקרקע.

4. בתום תקופה של 10 שנים קיימת אופציה בידי החברה לסיים את תקופת החכירה תמורת תשלום חד פעמי בסך של 3,000,000 ש"ח.

5. בתום תקופה של 20 שנה קיימת אופציה בידי החברה לרכוש את בניין המשרדים (קרקע ומבנה) תמורת סך של 110,233 ש"ח. השווי ההוגן הצפוי של בניין המשרדים (קרקע ומבנה) בתום תקופה של 20 שנה הנו 1,100,000 ש"ח.

6. אומדן אורך חייו הכלכליים של מרכיב המבנה ליום 1.7.2006 הנו 25 שנה. לאותו מועד אומדן ערך השייר הצפוי בתום אומדן אורך החיים הכלכליים של מרכיב המבנה הנו 300,000 ש"ח (ראה/גם-סעיף 1 לנתונים הנוספים).

7. שיעור ריבית הגלום בעסקת החכירה ושיעור הריבית התוספתית של החוכר הינם 8%.

### ב. החכרת מבנה המשרדים לחברת "היורש" בע"מ:

8. ביום 1.7.2007, מיד לאחר התשלום הראשון של דמי החכירה בגין העסקה המתוארת לעיל, הבינה החברה כי מבנה המשרדים גדול מדי לשימושה, ועל כן קיבלה החלטה להחכיר אותו בחכירת משנה לחברת "היורש" בע"מ, לתקופה של 10 שנים, תמורת דמי חכירה שנתיים בסך 600,000 ש"ח עבור ה-5 השנים הראשונות, ו- 650,000 ש"ח עבור 5 השנים הבאות אחריהן. אשר ישולמו מדי שנה החל מיום 30.6.2008.

9. עוד הוסכם בין הצדדים כי במסגרת ההסכם תשא החברה בתשלומי חשבונות החשמל והמים של חברת "היורש" בע"מ לאורך כל תקופת החכירה. גובה תשלומי חשבונות החשמל והמים נקבע בין הצדדים בעת הכניסה להסכם החכירה, על בסיס תחזיות עתידיות, להיות סך של 100,000 ש"ח לשנה.

10. חשבונות החשמל והמים לתקופה שבין 1.7.2007 ל- 31.12.2007 שנגרמו עקב השימוש במבנה על ידי חברת "היורש" הסתכמו לסך של 50,000 ש"ח. חברת "היורש" שילמה סכום זה ביום 31 בדצמבר 2007. עוד הוסכם בין הצדדים כי ההתחשבנות לגבי חשבונות החשמל והמים תעשה בנטו, בעת תשלום דמי החכירה.

## ג. מכונה בהקמה:

11. ביום 1 בינואר 2007 החלה החברה בבניית מכונה אשר תשמש לייצור תכשירים אנטי בקטריאליים מסוג ייחודי. תהליך הקמת המכונה צפוי להתבצע כשנתיים. לצורך מימון חלקי של התחלת ההקמה לקחה החברה באותו מועד הלוואה לא צמודה בסך של 500,000 ש"ח, אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של 7%, המשולמת בכל שנה החל מיום 31 בדצמבר 2007. קרן ההלוואה תפרע ביום 1 בינואר 2010.
12. ביום 1 בינואר 2007 שילמה החברה לקבלני משנה שכרה, העוסקים בבניית המכונה, סך של 750,000 ש"ח. כמו כן, שילמה החברה לקבלני המשנה ביום 1 באוגוסט 2007 סך של 500,000 ש"ח.
13. ביום 1 בספטמבר 2007 שילמה החברה סך של 250,000 ש"ח למהנדס מומחה שבדק כי המכונה עומדת בדרישות מכון התקנים.
14. ביום 1 ביולי 2007 קיבלה החברה מענק מהמדינה הראשי לצורך הקמת המכונה בסך של 100,000 ש"ח. החברה בחרה במדיניות חשבונאית של הצגת המענק בניכוי מהנכס.
15. ביום 1 בנובמבר 2007 נטלה החברה הלוואה בסך של 1,000,000 ש"ח, לא צמודה, ונושאת ריבית בשיעור של 6% לשנה, המשולמת מדי שנה החל מיום 31 באוקטובר 2008. קרן ההלוואה תפרע ביום 1 בנובמבר 2010. עקב לקיחת ההלוואה נשאה החברה בעלויות ישירות בסך של 50,000 ש"ח.

## נתונים נוספים:

1. במהלך שנת 2007 הוערך כי אומדן ערך השייר הצפוי בתום אומדן אורך חייו הכלכליים של מרכיב המבנה הנו 250,000 ש"ח.
2. החברות עורכות את דוחותיהן הכספיים בהתאם לכללי דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
3. החברות מפחיתות רכוש קבוע בהתאם לשיטת הקו הישר. אומדן אורך החיים כלכליים של פריט רכוש קבוע זהה לאומדן אורך החיים השימושיים של אותו פריט. כמו כן, הנח' כי החברה לא רשמה ירידת ערך בספריה בגין עסקת החכירה.
4. ניתן להניח לצורך פשטות כי ריבית לחלקי תקופה מחושבת לפי שיטת הקו הישר.
5. לצורך פתרון השאלה לא חובה לבחון לצורך סיווג החכירה את הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימאליים אל מול השווי ההוגן של הנכס המוחכר.

## גדרש:

1. קבע/י את סיווג חכירת מבנה המשרדים מחברת "יזם בע"מ" לחברת "Medicate" בספרי שתי החברות.
2. הצג/י את פקודות היומן בגין עסקת החכירה בספרי חברת "יזם בע"מ" וחברת "Medicate" לשנת 2006 ואת היתירות בגין עסקת החכירה במאזן החברות ליום 31.12.2006.
3. הצג/י את פקודות היומן בגין עסקת החכירה בספרי חברת "יזם בע"מ" וחברת "Medicate" לשנת 2007.
4. קבע/י את סיווג החכרת מבנה המשרדים מחברת "Medicate" לחברת "היורש" בע"מ בספרי שתי החברות.
5. הצג/י את פקודות היומן בגין עסקת החכירה בספרי חברת "Medicate" וחברת "היורש" בע"מ לשנת 2007.
6. קבע/י מהו סכום עלויות האשראי שיהוו למכונה בהקמה בחברת "Medicate" והצג/י את יתרת המכונה בהקמה במאזן חברת "Medicate" ליום 31.12.2007.

## שאלה מספר 2 (30 נקודות):

1. חברת תמר בע"מ (להלן - החברה) עוסקת בפיתוח, ייצור, מכירה ותמיכה בפתרונות ניטור לרשתות תקשורת בעבור יצרני ציוד וספקי תקשורת.
2. ביום 1 בינואר 2006 רכשה החברה, בתמורה לסך של 270,000 ש"ח, איגרות חוב סחירות סדרה א', אשר הונפקו בבורסה לניירות ערך באותו מועד לתקופה של 3 שנים. איגרות החוב אינן צמודות ותיפרענה בשלושה תשלומים שנתיים שווים (כל תשלום כולל מרכיב בגין קרן ומרכיב בגין ריבית) המשולמים החל מיום 31 בדצמבר 2006. שיעור ריבית השוק המותאם לסיכון של מנפיק איגרות החוב ולתנאי איגרות החוב לימים 1 בינואר 2006, 31 בדצמבר 2006 ו- 31 בדצמבר 2007 הינו 6%, 5% ו- 3%.  
הואיל ולחברה כוונה ויכולת להחזיק את ההשקעה עד למועד הפירעון, סווגה השקעה זו ביום 1 בינואר 2006 במסגרת קטגוריית השקעות המוחזקות לפדיון.  
במסגרת הרכישה נתהוו לחברה עלויות עסקה ישירות, בנוסף לעלות רכישת איגרות החוב, בסכום של 5,000 ש"ח, אשר שולמו במזומן באותו מועד.
3. על מנת להקטין את חובותיה לגופים פיננסיים, מכרה החברה בבורסה ביום 1 בינואר 2008 מחצית מאיגרות החוב סדרה א' בתמורה ל- 49,029 ש"ח.
4. ביום 2 בינואר 2006 רכשה החברה, בתמורה לסך של 150,000 ש"ח, 500 מניות רגילות של חברה א' הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. ההשקעה במניות חברה א' סווגה באותו מועד במסגרת קטגוריית "נכסים פיננסיים זמינים למכירה". ביום 1 ביולי 2006 הכריזה חברה א' דיבידנד לבעלי המניות הרגילות בגובה של 10 ש"ח לכל מניה. הפסדי חברה א' בשנת 2006 הסתכמו ל- 30,000 ש"ח והתפלגו באופן אחיד על פני השנה. ליום 31 בדצמבר 2006 נאמד השווי ההוגן של השקעת החברה במניות חברה א' ב- 110,000 ש"ח. למועד זה החברה מעריכה כי קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של השקעה זו. ליום 31 בדצמבר 2007 נאמד השווי ההוגן של השקעת החברה במניות חברה א' ב- 180,000 ש"ח. למועד זה החברה מעריכה כי העלייה בשווי ההוגן נובעת כתוצאה מאירועים כלכליים אובייקטיביים שהתרחשו במהלך שנת 2007 כך שלא קיימת עוד ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של השקעה זו.
5. ביום 31 בדצמבר 2006 רכשה החברה, בתמורה לסך של 180,000 ש"ח, 200,000 איגרות חוב סחירות סדרה ב' בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר הונפקו באותו מועד. איגרות החוב אינן צמודות, תיפרענה ביום 31 בדצמבר 2010 (להלן - מועד הפירעון) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 5% המשולמת מידי שנה החל מיום 30 בדצמבר 2007 ועד וכולל מועד הפירעון. במסגרת הרכישה התהוו לחברה עלויות עסקה ישירות, בנוסף לעלות רכישת איגרות החוב, בגובה של 4,000 ש"ח, אשר שולמו במזומן באותו מועד.  
הואיל וההשקעה באיגרות החוב הנ"ל נרכשה מלכתחילה במטרה לממשה בזמן הקצר, סיווגה החברה ביום 31 בדצמבר 2006 את השקעה זו במסגרת קטגוריית "נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד".  
ביום 1 בפברואר 2007 החליטה החברה שלא לממש השקעה זו במהלך השנתיים הקרובות. עם זאת, החברה אינה יכולה להוכיח יכולת להחזיק השקעה זו עד למועד הפירעון. השווי ההוגן של איגרות החוב הנ"ל לימים 1 בפברואר 2007 ו- 31 בדצמבר 2007 הינו 182,000 ש"ח ו- 185,000 ש"ח, בהתאמה.
6. החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
7. החברה מפרסמת דוחות כספיים שנתיים ביום 31 במרס של השנה העוקבת.

#### גדרש:

1. הצג/י את פקודות היומן בגין כל השקעותיה של חברת תמר בע"מ בנכסים פיננסיים בכל אחת מהשנים 2006 ו- 2007.
2. הצג/י את מכלול היתרות המאזניות לימים 31 בדצמבר 2006 ו- 31 בדצמבר 2007 בגין כל אחת מהשקעותיה של חברת תמר בע"מ בנכסים פיננסיים ובגין יתרת קרן הון הנובעת מנכסים פיננסיים המסווגים לקטגוריית "זמינים למכירה".
3. הצג/י לכל אחד מהמועדים הבאים בנפרד את פקודות היומן שתירשמה בספרי חברת תמר בע"מ בגין השקעותיה ו/או פעולותיה באיגרות חוב סדרה א':
  - (א) 1 בינואר 2008.
  - (ב) 31 בדצמבר 2008.

#### הערה

לצורך הצגת היתרות המאזניות - אין צורך להבחין בין יתרות לזמן קצר ליתרות לזמן ארוך.

## שאלה מספר 3 (30 נקודות):

1. (6 נקודות)

תארי בקצרה 4 פערים בנושא השקעות בניירות ערך בין התקינה הבינלאומית [תקן בינלאומי 39 (IAS-39)] לבין התקינה האמריקנית בנושא [FAS 115/159]. לגבי כל פער שציינת, הסביר/י מהו הטיפול החשבונאי בנושא בהתאם לתקינה הישראלית (גילוי דעת 44)

2. (6 נקודות)

חברת "בורג" בע"מ (להלן - החברה), המצויה במצוקה כלכלית ותזרימית, מעוניינת לייצר בורג ייחודי ביותר. את הבורג האמור ניתן לייצר באמצעות מכונה יקרה המיוצרת ביפן. החברה מעוניינת לייצר את הבורג באמצעות קבלן משנה יפני, ולפיכך היא פנתה לחברת "היצרן" בע"מ (אשר בבעלותה מכונה כאמור). החברות הסכימו להתקשר בהסכם האחת עם השניה, בכפוף לתנאים ההדדיים הבאים: (א) החברה מתחייבת לרכוש את הברגים הייחודיים מחברת היצרן בלבד; (ב) החברה מתחייבת לבצע רכישות בהיקף מינימום ובמחיר מוסכם מראש במשך 10 שנים רצופות (אם לא תעמוד במכסת המינימום – ישולמו קנסות לחברת היצרן); (ג) חברת היצרן תהא רשאית לייצר ברגים אך ורק עבור החברה (לא ניתן להשתמש במכונה לצורך ייצור עבור אחרים).

החברות פנו אליך על מנת שתסייע להן לקבוע כיצד תטופל העסקה שלהן לפי התקינה הבינלאומית (IFRS) – הן מנקודת ראותה של חברת "בורג" והן מנקודת ראותה של חברת "היצרן". נמק/י את תשובתך.

3. (6 נקודות)

הטיפול החשבונאי בעלויות ראשוניות בגין חכירה לפי ה-IFRS:

(1) מה נכלל במסגרת "העלויות הראשוניות" בהגדרתן ב- IAS 17, ואילו עלויות לא יעמדו בהגדרה זאת?

(2) כיצד ישפיעו "העלויות הראשוניות" (הן מבחינת המדידה והן מבחינת הסיווג) – על המאזן ועל דוח רווח והפסד) על הדוחות הכספיים הן של החוכר והן של המחכיר – לצורך מענה על שאלה זאת מלא/י את הטבלה שלהלן בתוך מחברת הבחינה (במקרה שקיימת יותר מחלופה אחת – נמק/י):

| חכירה תפעולית  |                    | חכירה מימונית  |                    |                        |
|----------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------------|
| בתקופות עוקבות | במועד תחילת החכירה | בתקופות עוקבות | במועד תחילת החכירה |                        |
|                |                    |                |                    | דוחות כספיים של החוכר  |
|                |                    |                |                    | דוחות כספיים של המחכיר |

4. (6 נקודות)

חברת "יאיר" בע"מ (להלן החברה) מכרה לפלוני מכונה בעבור 90,000 ש"ח. שווי השוק של המכונה ליום המכירה הנו 100,000 ש"ח, ערכה בספרים הנו 105,000 ש"ח ויתרת אורך חייה – 10 שנים.

מיד באותו יום, חכרה החברה מפלוני את המכונה בחזרה. לפי הסכם החכירה, החברה התחייבה לחכור את המכונה למשך 5 שנים בעבור דמי שכירות שנתיים של 10,000 ש"ח (דמי חכירה הנמוכים מהמקובל בשוק).

הסברי מהן השלכות העסקות הנ"ל על הדוחות הכספיים של חברת "יאיר", הערוכים לפי ה-IFRS, במועד המכירה ועל פני תקופת החכירה.

הסברי בקצרה כיצד תשובתך היתה משתנה אילו חברת "יאיר" היתה מדווחת לפי התקינה האמריקנית (US GAAP).

5. (6 נקודות)

חברת ה"מודדים" בע"מ (להלן- החברה) חכרה ממנהל מקרקעי ישראל חלקת קרקע שעליה מבנה, לתקופה של 49 שנה (ללא אופציית הארכה). לצורך קביעת דמי החכירה הזמינו החברה והמדינה שמאי אשר העריך את שווי זכויות הבעלות בקרקע בכללותה ב- 3 מליון ש"ח, בעוד שאת שווי זכויות השימוש בקרקע לתקופה של 49 שנה העריך השמאי ב- 1 מליון ש"ח. בנוסף העריך השמאי את שווי זכויות הבעלות וזכויות השימוש המבנה ב- 6 מליון ש"ח, ואת יתרת אורך החיים הכלכליים של המבנה ב- 49 שנה. לאחר שהסכימו הצדדים על ההערכה שבוצעה, שילמה החברה את מלוא סכום עסקת החכירה (7 מליון ש"ח) במועד החתימה על העסקה.

הסבר/י מהן ההשלכות החשבונאיות (אין צורך בחישובים אלא בטיפול עקרוני) של העסקה על הדוחות הכספיים של חברת ה"מודדים" לפי כל אחת מההנחות הבאות:

(1) חברת ה"מודדים" מדווחת לפי IFRS

(2) חברת ה"מודדים" מדווחת לפי US GAAP



פיריון

## בעיות מדידה בחשבונאות

מרצים: רו"ח יעל ג'רסי, רו"ח ארז עיני (משפטן)

מתרגלים: רו"ח ארז רוזנברג, מורן שמש

סמסטר א' תשס"ח

מועד א'

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| מועד הבחינה: | יום ה' 14.2.08, שעה 9:00 |
| משך הבחינה:  | שלוש וחצי שעות           |
| מס' עמודים:  | 8 עמודים                 |
| חומר עזר:    | מחשב כיס בלבד.           |

נא לענות על כל שאלה במחברת נפרדת.

**בהצלחה !!**

הוראות חשובות לצורך סריקת מחברת הבחינה:

- נא להמנע מכתובה בעט ירוק או בעפרון.
- נא לא לכתוב בתחום השוליים.

בתום הבחינה על התלמיד להקפיד ולמסור למשגיחה באופן אישי את גיליון ומחברות הבחינה, ולהמתין עד אשר תסמן המשגיחה את המסירה.

פתרון חשבון

פתרון שאלה מספר X

סינוג עסקת החכירה בספרי החברה וחברת "יזם בע"מ:

בתום 10 שנים קיימת אופציה בידי החוכר לסיים את החכירה תמורת תשלום חד פעמי בסך של 3,000,000 ש"ח. על מנת לקבוע את תקופת החכירה יש לבחון האם קנס היציאה חנו אפקטיבי או לא (חישוב כלכלי). נבדוק את הערך הנוכחי של תשלומי החכירה לתקופה של עוד 10 שנים-

$$\begin{aligned} r &= 8\% \\ pmt &= 405,000 \\ n &= 10 \\ FV &= 110,233 \end{aligned} \quad PV = 2,768,642$$

כמו כן במידה והחוכר ממשיך בחכירה הוא מקבל את שווי מבנה המשרדים לתום תקופה של עוד 10 שנים-

$$1,100,000 / (1+8\%)^{10} = 509,513$$

ולכן כלכלית משלם החוכר, אם ממשיך בחכירה, סך של-  $2,874,625 - 509,513 = 2,259,129$

כיון שהקנס גבוה מהערך הכלכלי אותו ישלם החוכר במידה וימשיך בחכירה, יבחר החוכר להמשיך בחכירה עד לתום התקופה ותקופת החכירה תוגדר ל-20 שנה. כיון שהקנס עובר לבעלות החוכר בתום תקופת החכירה, החכירה תוגדר כחכירה מימונית בספרי החוכר והמחכיר, וכחכירה מסוג מכירה בספרי המחכיר.

$$\begin{aligned} PV &= 4,000,000 \\ r &= 8\% \\ pmt &= 405,000 \\ n &= 20 \\ FV &= 110,233 \end{aligned}$$

בניית לוח הסיילוקין בגין החכירה:

| תאריך    | יתרת פתיחה | תשלום   | בגין סרו | בגין ריבית | יתרת סגירה |
|----------|------------|---------|----------|------------|------------|
| 1.7.2006 | 4,000,000  | 405,000 | 85,000   | 320,000    | 3,915,000  |
| 1.7.2007 | 3,915,000  | 405,000 | 91,800   | 313,200    | 3,823,200  |
| 1.7.2008 | 3,823,200  | 405,000 | 99,144   | 305,856    | 3,724,056  |
| 1.7.2009 | 3,724,056  | 405,000 | 107,076  | 297,924    | 3,616,980  |
| 1.7.2010 | 3,616,980  | 405,000 | 115,642  | 289,358    | 3,501,339  |
| 1.7.2011 | 3,501,339  | 405,000 | 124,893  | 280,107    | 3,376,446  |
| 1.7.2012 | 3,376,446  | 405,000 | 134,884  | 270,116    | 3,241,562  |
| 1.7.2013 | 3,241,562  | 405,000 | 145,675  | 259,325    | 3,095,887  |
| 1.7.2014 | 3,095,887  | 405,000 | 157,329  | 247,671    | 2,938,558  |
| 1.7.2015 | 2,938,558  | 405,000 | 169,915  | 235,085    | 2,768,642  |
| 1.7.2016 | 2,768,642  | 405,000 | 183,509  | 221,491    | 2,585,134  |
| 1.7.2017 | 2,585,134  | 405,000 | 198,189  | 206,811    | 2,386,944  |
| 1.7.2018 | 2,386,944  | 405,000 | 214,044  | 190,956    | 2,172,900  |
| 1.7.2019 | 2,172,900  | 405,000 | 231,168  | 173,832    | 1,941,732  |
| 1.7.2020 | 1,941,732  | 405,000 | 249,661  | 155,339    | 1,692,070  |
| 1.7.2021 | 1,692,070  | 405,000 | 269,634  | 135,366    | 1,422,436  |
| 1.7.2022 | 1,422,436  | 405,000 | 291,205  | 113,795    | 1,131,231  |
| 1.7.2023 | 1,131,231  | 405,000 | 314,502  | 90,498     | 816,729    |
| 1.7.2024 | 816,729    | 405,000 | 339,662  | 65,338     | 477,068    |
| 1.7.2025 | 477,068    | 405,000 | 366,835  | 38,165     | 110,233    |

**פקודות היומן בספרי חברת יזם בע"מ לשנת 2006:**

עלות מסע הפרסום אינה מהווה חלק מעלות המבנה ועל כן תוקף לרווח ותפסד עם התהוותה ולא תהווה לעלות הנכס-

|                                    |           |                                |         |
|------------------------------------|-----------|--------------------------------|---------|
|                                    | 100,000   | ת. הוצאות פרסום                | 100,000 |
|                                    | 100,000   | ז. מזומן                       |         |
| <b>פקודה בכניסה לחכירה:</b>        |           |                                |         |
| $20 \times 405,000 + 110,233 =$    | 8,210,233 | ת. חייבים (השקעה ברוטו בחכירה) |         |
| $1,500,000 + 1,000,000 + 50,000 =$ | 2,550,000 | ח. עלות המכר                   |         |
| 2,500,000                          |           | ז. מלאי                        |         |
| 4,000,000                          |           | ז. מכירות                      |         |
| 50,000                             |           | ז. מזומן                       |         |
| P.N.                               | 4,210,233 | ז. ריבית שט"מ                  |         |

**פקודת חתך - 31.12.2006:**

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 160,000 | ח. ריבית שט"מ   |
| 160,000 | ז. הכנסות ריבית |

**הצגת היתרות בספרי חברת יזם בע"מ בגין החכירה ליום 31 בדצמבר 2006:**

| סה"כ      | יתרות לזמן ארוך | נכסים שוטפים |                    |
|-----------|-----------------|--------------|--------------------|
| 8,210,233 | 7,805,233       | 405,000      | השקעה בחכירה       |
| 4,050,233 | 3,890,233       | 160,000      | בניכור- ריבית שט"מ |
| 4,160,000 | 3,915,000       | 245,000      |                    |

**פקודות היומן בספרי חברת יזם בע"מ לשנת 2007:**

**פקודת תשלום - 30.06.2007:**

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| 405,000 | ח. מזומן                       |
| 405,000 | ז. חייבים (השקעה ברוטו בחכירה) |
| 160,000 | ת. ריבית שט"מ                  |
| 160,000 | ז. הכנסות ריבית                |

**פקודת חתך - 31.12.2007:**

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 156,600 | ח. ריבית שט"מ   |
| 156,600 | ז. הכנסות ריבית |

**פקודות היומן בספרי חברת Medicate לשנת 2006:**

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| 1,620,000 | ח. קרקע                        |
| 2,430,000 | ח. מבנה משרדים                 |
| 4,000,000 | ז. התחייבות בגין חכירה מימונית |
| 50,000    | ז. מזומן                       |

**פקודת חתך - 31.12.2006:**

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 160,000 | ח. הוצאות ריבית |
| 160,000 | ז. ריבית לשלם   |

**פקודת פחת - 31.12.2006:**

|   |        |               |
|---|--------|---------------|
| $(2,430,000 - 300,000) / 25 \times 0.5 =$ | 42,600 | ח. הוצאות פחת |
| 42,600                                    |        | ז. פחת שנצבר  |

**הצגת היתרות בספרי חברת Medicate ליום 31 בדצמבר 2006:**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>רכוש קבוע</u> |                  |
| 2,430,000        | עלות             |
| 42,600           | בניכוי פחת שנצבר |
| 2,387,400        |                  |

קרקע  
1,620,000

**התחייבויות שוטפות**

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| 160,000 | ריבית לשלם                  |
| 85,000  | התחייבות בגין חכירה מימונית |

**התחייבויות לזמן ארוך**

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| 3,915,000 | התחייבות בגין חכירה מימונית |
|-----------|-----------------------------|

**פקודות היומן בספרי חברת Medicate לשנת 2007:**

פקודת תשלום - 30.06.2007 :

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| 85,000  | ח. התחייבות בגין חכירה מימונית |
| 160,000 | ח. הוצאות ריבית                |
| 160,000 | ח. ריבית לשלם                  |
| 405,000 | ז. מזומן                       |

פקודת חתך - 31.12.2007 :

|         |                 |
|---------|-----------------|
| 156,600 | ח. הוצאות ריבית |
| 156,600 | ז. ריבית לשלם   |

פקודת פחת - 31.12.2007 :

|                                  |        |               |
|----------------------------------|--------|---------------|
| $(2,387,400 - 250,000) / 24.5 =$ | 87,241 | ח. הוצאות פחת |
|                                  | 87,241 | ז. פחת שנצבר  |

**החברת מבנה המשרדים לחברת "תיוורש":**

כיון שהחכירה תנה לתקופת אשר אינה מהווה אפילו את מחצית מחיי המבנה, ואין העברת בעלות בתום תקופת החכירה, היא תסווג כחכירה תפעולית בספרי שתי החברות. דמי החכירה שייך שמו מדי שנה -

$$[(600,000 \cdot 5) + (650,000 \cdot 5)] / 10 = 625,000$$

**פקודות היומן בספרי חברת Medicate לשנת 2007 בגין חכירת המשנה:**

|                          |         |                  |
|--------------------------|---------|------------------|
| $625,000 / 2 - 50,000 =$ | 262,500 | ח. חייבים        |
|                          | 262,500 | ז. הכנסות שכירות |

התקבלה גם תשובה לפיה נרשמה יתרת חייבים בסך של 312,500 ומולה יתרת זכאים של 50,000

**פקודות היומן בספרי חברת תיוורש לשנת 2007 בגין חכירת המשנה:**

|         |                  |
|---------|------------------|
| 50,000  | ח. הוצאות הנח"כ  |
| 262,500 | ח. הוצאות שכירות |
| 262,500 | ז. זכאים         |
| 50,000  | ז. מזומן         |

התקבלה גם תשובה לפיה נרשמה יתרת זכאים בסך של 312,500 ומולה יתרת חייבים של 50,000

מועד תחילת ההיוון הנו 1 בינואר 2007, שכן במועד זה מתקיימים שלושת התנאים הנדרשים:

- 1 הושקעו עלויות בנכס
- 2 נגרמו עלויות אשראי
- 3 נעשו פעולות על מנת להכין את הנכס הכשיר לשימוש המיועד

**ממוצע השקעות בגין הקמת המכונה לשנת 2007:**

| תאריך    | סכום ההשקעה | תקופה | השקעה משוקללת |
|----------|-------------|-------|---------------|
| 1.1.2007 | 750,000     | 1     | 750,000       |
| 1.8.2007 | 500,000     | 5/12  | 208,333       |
| 1.9.2007 | 250,000     | 4/12  | 83,333        |
|          | 1,500,000   |       | 1,041,667     |

**בניכוי אשראי ספציפי ומענק מהמדען הראשי:**

|          |         |      |         |
|----------|---------|------|---------|
| 1.1.2007 | 500,000 | 1    | 500,000 |
| 1.7.2007 | 100,000 | 6/12 | 50,000  |
|          | 600,000 |      | 550,000 |

השקעה ממוצעת לצורך היוון אשראי  
לא ספציפי- 491,667

**אשראי לא ספציפי:**

**חישוב ריבית אפקטיבית בגין הלוואה מיום 1 בנובמבר 2007:**

$$\begin{aligned} PV &= 950,000 & Refc &= \\ pmt &= 1,000,000 * 6\% = 60,000 & & 7.94\% \\ n &= 3 & & \\ FV &= 1,000,000 & & \end{aligned}$$

| תאריך     | יתרת פתיחה | תשלום  | הפתחת נכיון | הוצאות ריבית | יתרת סגירה |
|-----------|------------|--------|-------------|--------------|------------|
| 1.11.2007 | 950,000    | 60,000 | 15,411      | 75,411       | 965,411    |
| 1.11.2008 | 965,411    | 60,000 | 16,634      | 76,634       | 982,045    |
| 1.11.2009 | 982,045    | 60,000 | 17,955      | 77,955       | 1,000,000  |

**חישוב הוצאות מימון לשנת 2007 בגין אשראי לא ספציפי:**

|                       |         |                       |
|-----------------------|---------|-----------------------|
| התחייבות בגין חכירה - | 316,600 | $160,000 + 156,600 =$ |
| - 1.11.2007           | 12,568  | $75,411 * 2/12 =$     |
| סה"כ                  | 329,168 |                       |

$$(4,000,000 \cdot 6/12 + 3,915,000 \cdot 6/12) + 950,000 \cdot 2/12 =$$

4,115,833

יתרה ממוצעת של אשראי לא ספציפי-

8.00%

חישוב שיעור החיוון -

היוון עלויות אשראי לשנת 2007:

$$500,000 \cdot 7\% =$$

35,000

אשראי ספציפי -

39,322

אשראי לא ספציפי -

74,322

מגבלת החיוון אינה אפקטיבית כיון שהוצאות המימון בפועל גבוהות יותר (329,168 < 39,322)

מכונה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2007:

1,500,000

עלויות שהושקעו -

-100,000

בניכוי מענק -

74,322

היוון עלויות אשראי -

1,474,322

סה"כ

יש לציין כי בגין החכירה הראשית בשנת 2007 נרשמו בספרי חברת Medicate הוצאות מימון בסך 316,600 יש להפוך את הפקודה שנרשמה בגין חלק מהוצאות המימון עקב היוון לנכס בהקמה:

$$(316,600/329,168) \cdot 39,322 =$$

37,821

ח. נכס בהקמה

37,821

ז. הוצאות ריבית

## פתרון שאלה מספר 2

השקעה באגירות חוב המשווגות במסגרת קטגוריית מוחזקות לפדיון

(1) חישוב PMT תקופתי

$$\left. \begin{array}{l} P.V. = 270,000 \\ R = 6\% \\ N = 3 \end{array} \right\} PMT = 101,010$$

| יתרת פתיחה | תקופה                 | PMT     | הכנסות מימון | קרן     | יתרת סגירה |
|------------|-----------------------|---------|--------------|---------|------------|
| 270,000    | 1/1/2006 - 31/12/2006 | 101,010 | 16,200       | 84,810  | 185,190    |
| 185,190    | 1/1/2007 - 31/12/2007 | 101,010 | 11,111       | 89,898  | 95,292     |
| 95,292     | 1/1/2008 - 31/12/2008 | 101,010 | 5,718        | 95,292  | 0          |
|            |                       | 303,029 | 33,029       | 270,000 |            |

(2) חישוב ריבית אפקטיבית

$$\left. \begin{array}{l} PMT = 101,010 \\ N = 3 \\ P.V = 275,000 \end{array} \right\} Refc = 5.01\%$$

| יתרת פתיחה | תקופה                 | PMT     | הכנסות מימון | קרן     | יתרת סגירה |
|------------|-----------------------|---------|--------------|---------|------------|
| 275,000    | 1/1/2006 - 31/12/2006 | 101,010 | 13,790       | 87,220  | 187,780    |
| 187,780    | 1/1/2007 - 31/12/2007 | 101,010 | 9,416        | 91,594  | 96,186     |
| 96,186     | 1/1/2008 - 31/12/2008 | 101,010 | 4,823        | 96,186  | 0          |
|            |                       | 303,029 | 28,029       | 275,000 |            |

(3) פקודות יומן

|            |       |   |         |                         |
|------------|-------|---|---------|-------------------------|
| 1.1.2006   | ח' ז' | השקעה באג"ח                                 | 275,000 | 275,000                 |
| 31.12.2006 | ח' ז' | מזומן                                       | 101,010 | 87,220                  |
|            | ז' ז' | השקעה באג"ח                                 | 13,790  |                         |
|            |       | הכנסות ריבית                                |         |                         |
| 31.12.2007 | ח' ז' | מזומן                                       | 101,010 | 91,594                  |
|            | ז' ז' | השקעה באג"ח                                 | 9,416   |                         |
|            |       | הכנסות ריבית                                |         |                         |
| 1.1.2008   | ח' ז' | מזומן                                       | 49,029  | 48,093                  |
|            | ז' ז' | השקעה באג"ח                                 | 936     |                         |
|            |       | רווח  |         |                         |
| 1.1.2008   | ח' ז' | סיווג יתרת ההשקעה לקטגוריית "זמנים למכירה": | 936     | 49,029 - 1/2 * 96,186 = |
|            | ז' ז' | השקעה באג"ח                                 |         |                         |
|            |       | קרן חון                                     |         |                         |
| 31.12.2008 | ח' ז' | מזומן                                       | 50,505  | 101,010 * 1/2 =         |
|            | ז' ז' | השקעה באג"ח                                 | 48,093  | 96,186 * 1/2 =          |
|            |       | הכנסות ריבית                                | 2,412   | 4,823 * 1/2 =           |
|            | ח' ז' | קרן חון                                     | 936     |                         |
|            | ז' ז' | השקעה באג"ח                                 | 936     |                         |

(4) הצגה מאוזנת

| בש"ח    |                             |
|---------|-----------------------------|
| 187,780 | יתרת ההשקעה ליום 31.12.2006 |
| 96,186  | יתרת ההשקעה ליום 31.12.2007 |

השקעה במניות המסונגות במסגרת קטיגוריית נכסים פיננסיים זמינים למכירה

| <u>5) פקודות יומן</u> |     |                         |         |         |                                 |
|-----------------------|-----|-------------------------|---------|---------|---------------------------------|
| 2.1.2006              | ח'י | השקעה במניות חברה אי    | 150,000 | 150,000 |                                 |
|                       | ז'י | מזומן                   |         |         | 150,000                         |
| 1.7.2006              | ח'י | מזומן                   | 5,000   | 5,000   | $500 \cdot 10 =$                |
|                       | ז'י | השקעה במניות חברה אי    |         |         | 5,000                           |
| 31.12.2006            | ח'י | הפסד כתוצאה מיירידת ערך | 35,000  | 35,000  | $(150,000 - 5,000) - 110,000 =$ |
|                       | ז'י | השקעה במניות חברה אי    |         |         | 35,000                          |
| 31.12.2007            | ח'י | השקעה במניות חברה אי    | 70,000  | 70,000  | $180,000 - 110,000 =$           |
|                       | ז'י | קרן הון                 |         |         | 70,000                          |

6) הצגה מאזנית

בש"ח

|         |              |                         |
|---------|--------------|-------------------------|
| 110,000 | : 31.12.2006 | יתרת ההשקעה ליום        |
| -       | : 31.12.2006 | יתרת קרן הון בזכות ליום |
| 180,000 | : 31.12.2007 | יתרת ההשקעה ליום        |
| 70,000  | : 31.12.2007 | יתרת קרן הון בזכות ליום |

השקעה באיגרות חוב המסונגות במסגרת קטיגוריית שווי הונג דרך רווח או הפסד

| <u>7) פקודות יומן</u> |     |                            |         |         |                       |
|-----------------------|-----|----------------------------|---------|---------|-----------------------|
| 31.12.2006            | ח'י | השקעה באיגרות חוב          | 180,000 | 180,000 |                       |
|                       | ח'י | הוצאות רכישה               | 4,000   | 4,000   |                       |
|                       | ז'י | מזומן                      |         |         | 184,000               |
| 30.12.2007            | ח'י | מזומן                      | 10,000  | 10,000  | $200,000 \cdot 5\% =$ |
|                       | ז'י | הכנסות ריבית <sup>1)</sup> |         |         | 10,000                |

(<sup>1)</sup> הערה: התקבל גם פתרון לפיו הקופון שהתקבל הוצג במסגרת סעיף רווח כתוצאה משיערוך לשווי הונג.

|            |     |                                |       |       |                       |
|------------|-----|--------------------------------|-------|-------|-----------------------|
| 31.12.2007 | ח'י | השקעה באיגרות חוב              | 5,000 | 5,000 | $185,000 - 180,000 =$ |
|            | ז'י | רווח כתוצאה משיערוך לשווי הונג |       |       | 5,000                 |

8) הצגה מאזנית

בש"ח

|         |              |                  |
|---------|--------------|------------------|
| 180,000 | : 31.12.2006 | יתרת ההשקעה ליום |
| 185,000 | : 31.12.2007 | יתרת ההשקעה ליום |