

אוניברסיטת תל-אביב
הפקולטה לניהול
בית הספר למוסמכים במינהל עסקים
החוג לחשבונאות

בעיות מדידה בחשבונאות

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

מתרגלים: רו"ח מורן שמש, רו"ח ארז רוזנברג

סמסטר א' תשס"ט

מועד א'

מועד הבחינה: יום ד' 18.2.2009, שעה 09:00

משך הבחינה: שלוש שעות וחצי

מס' עמודים: 7 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 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.

כל הזכויות שמורות © מבלי לפגוע באמור לעיל, אין להעתיק, לצלם, להקליט, לשדר, לאחסן במאגר מידע, בכל דרך שהיא, בין מכנית ובין אלקטרונית או בכל דרך אחרת כל חלק שהוא מטופס הבחינה.

שאלה מספר 1 (40 נקודות):

1. ביום 1.7.2002 רכשה חברה א' (להלן - "חברת הנדל"ן"), אשר הנה חברה העוסקת בהקמה ומכירת נכסי נדל"ן, קרקע חקלאית בסכום של 1,000,000 ש"ח, תוך ציפייה להפשרת הקרקע לבנייה בשנים הקרובות. ביום 1.1.2006 התבשרה חברת הנדל"ן כי הקרקע שברשותה הופשרה לבנייה. במועד זה, החלה חברת הנדל"ן בהקמת בניין משרדים למכירה על הקרקע האמורה. במסגרת ההקמה השקיעה חברת הנדל"ן סך של 4,500,000 ש"ח נוספים בהקמת המבנה עצמו, וביום 1.1.2007 הסתיים תהליך הבנייה ובניין המשרדים היה מוכן למכירה.
2. ביום 1.11.2007 התקשרה חברת הנדל"ן עם חברה ב' (להלן - "החברה"), בהסכם שאינו ניתן לביטול להחכרת בניין המשרדים שברשותה, לתקופה של 15 שנים, תמורת דמי חכירה שנתיים בסך של 500,000 ש"ח. תקופת החכירה תחל ביום 1.4.2008, ואילו דמי החכירה ישולמו מידי שנה החל מיום 1.4.2009. בתום 15 שנים (ביום 1.4.2023), קיימת בידי החברה אופציה להאריך את תקופת החכירה לתקופה של שנתיים נוספות, תמורת דמי חכירה שנתיים בסך של 500,000 ש"ח. רק במידה ותאריך החברה את תקופת החכירה, תוכל החברה לרכוש את בניין המשרדים ביום 1.4.2025 תמורת סך של 100,000 ש"ח. החברה מתכוונת להשתמש בבניין המשרדים לטובת מטה הנהלתה. במסגרת עסקת החכירה, התהוו לחברת הנדל"ן עלויות משפטיות ישירות בסך של 50,000 ש"ח, אשר שולמו על ידה במזומן לעורכי הדין שלה ביום 1.11.2007.
3. לימים 1.11.2007 ו- 1.4.2008 אומדן השווי ההוגן של בניין המשרדים לימים 1.4.2023 ו- 1.4.2025 צפוי להיות 2,200,000 ש"ח ו- 1,800,000 ש"ח, בהתאמה. בקשר לאומדן המצוין לעיל ליום 1.4.2023, מרכיב הקרקע צפוי להיות 40% משווי בניין המשרדים למועד האמור.
4. לימים 1.11.2007 ו- 1.4.2008 השווי ההוגן של בניין המשרדים (קרקע ומבנה) הנו 6,000,000 ש"ח, כאשר מרכיב הקרקע מהווה 25% משווי בניין המשרדים.
5. ליום 1.11.2007 אומדן יתרת אורך החיים הכלכליים של מרכיב המבנה לתקופה שמתחילה ביום 1.4.2008 מוערך ב-30 שנים, ללא ערך שייר בתום תקופה זו. עד ליום 31 בדצמבר 2009 לא חל שינוי באומדן זה.
6. ביום 30 בספטמבר 2009, לאחר משא ומתן מפרך בין החברה וחברת הנדל"ן, הגיעו החברות למסקנה כי ברצונן לבטל את עסקת החכירה. במסגרת זו יחזור בניין המשרדים לרשות חברת הנדל"ן, ודמי החכירה הנותרים יבוטלו במלואם (קרי, ביום 1.4.2010 לא ישולמו דמי חכירה על ידי החברה). השווי ההוגן של בניין המשרדים ליום 30 בספטמבר 2009 הנו 5,000,000 ש"ח. כמו כן, במסגרת הסכם ביטול החכירה, נקבע כי החברה תעביר לחברת הנדל"ן את זכויות הבעלות המתייחסות לקרקע ריקה אחרת המצויה בבעלותה מספר שנים (להלן - "הקרקע"). עלות הקרקע בספרי החברה ושווייה ההוגן ליום 30 בספטמבר 2009 הנם 1,000,000 ש"ח.
7. מיד לאחר ביטול עסקת החכירה (ביום 30 בספטמבר 2009), החליטה חברת הנדל"ן להחכיר את הקרקע שקיבלה מהחברה לחברת "הנץ", לתקופה של 15 שנים שאינה ניתנת לביטול, תמורת דמי חכירה שנתיים בסך של 7,000 ש"ח. התשלום הראשון בוצע ביום ההתקשרות בהסכם החכירה (30 בספטמבר 2009), שהנו מועד תחילת תקופת החכירה. בתום 15 שנה קיימת לחברת "הנץ" אופציה להאריך את תקופת החכירה ב-5 שנים נוספות, תמורת דמי חכירה שנתיים בסך של 5,000 ש"ח. התשלום הראשון יבוצע במועד חידוש הסכם החכירה (ביום 30 בספטמבר 2024). כמו כן, במידה ותחדש חברת "הנץ" את הסכם החכירה, תידרש לשלם סכום חד פעמי בסך של 20,000 ש"ח במועד החידוש. לחברת "הנץ" קיימת תלות בקרקע החכורה ולכן נכון ליום 30 בספטמבר 2009 ודאי באופן סביר כי היא תממש את האופציה שברשותה ותאריך את תקופת החכירה.
8. שיעור הריבית התוספתי של החברה ושל חברת "הנץ" הנו 10%, והן אינן יודעות את שיעור הריבית הגלום בכל אחת מעסקות החכירה. חברת הנדל"ן מודעת לשיעור הריבית התוספתי של החברה ושל חברת "הנץ".

נתונים נוספים:

- חישובי ריבית בגין חלקי תקופה נעשים בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.
- החברות מפחיתות נכסים לפי שיטת הקו הישר. הנח'י כי אורך החיים השימושיים זהה לאורך החיים הכלכליים של הנכס.
- החברות עורכות את דוחותיהן הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

נדרש:

1. בעסקת החכירה בין חברה א' לחברה ב' - בחנ'י וקבע'י את סיווג החכירה ואת תקופת החכירה מנקודת ראות חברה א' ומנקודת ראות חברה ב'.

2. בעסקת החכירה בין חברה א' לחברה ב' - מצא'י את שיעור הריבית הגלום בעסקת החכירה.

3. בעסקת החכירה בין חברה א' לחברה ב' - הצג'י את פקודות היומן בספרי כל אחת מהחברות בגין עסקת החכירה בכל אחת מהשנים 2007, 2008 ו-2009, ואת היתרות המאזניות ליום 31 בדצמבר 2008 בספרי כל אחת מהחברות בגין עסקת החכירה.

4. בעסקת החכירה בין חברה א' לחברת "הנץ" - בחנ'י וקבע'י את סיווג החכירה ואת תקופת החכירה מנקודת ראות חברה א' ומנקודת ראות חברת "הנץ".

5. בעסקת החכירה בין חברה א' לחברת "הנץ" - הצג'י את פקודות היומן בספרי כל אחת החברות בגין עסקת החכירה בשנת 2009, ואת היתרות המאזניות ליום 31 בדצמבר 2009 בספרי כל אחת מהחברות בגין עסקת החכירה.

הערה:

לצורך הצגת היתרות המאזניות אין צורך להפריד בין יתרות לזמן קצר לבין יתרות לזמן ארוך.

שאלה מספר 2 (40 נקודות):

חלק א' (30 נקודות):

- חברת נעם בע"מ (להלן - החברה) פועלת בתחום האנרגיה והתשתיות. את עודפי המזומנים מפעילותה משקיעה החברה במכשירים פיננסיים, כמפורט להלן.

השקעה במניות רגילות של חברת שלי בע"מ

- ביום 9 בדצמבר 2008 רכשה החברה בבורסה לניירות ערך 500,000 מניות רגילות של חברת שלי בע"מ. במסגרת רכישה זו התהוו לחברה עלויות עסקה בסך של 30,000 ש"ח, אשר שולמו במזומן באופן מיידי.
40% מהשקעתה של החברה בחברת שלי בע"מ נרכשה במטרה למוכרה בטווח הקצר. יתרת ההחזקה בחברת שלי בע"מ נרכשה כהשקעה לטווח ארוך.
- בעקבות תחזיות שוטפות שפרסמה חברת שלי בע"מ, בחנה החברה מחדש ביום 31 במרץ 2009 את מטרות השקעתה בחברת שלי בע"מ. בהתאם החליטה החברה לעדכן את מטרות השקעתה ולהחזיק בכל השקעה שנרכשה לטווח ארוך.
- בהתאם למדיניות החברה, כפי שעודכנה בשנת 2009, ירידה בשווי ההוגן של השקעה במכשיר הוני (כגון, מניות רגילות) בשיעור של 20% או יותר מתחת לעלות ההשקעה מהווה ראיה אובייקטיבית לירידת ערך.
- הרבעון השלישי של שנת 2009 אופיין במפולת חסרת תקדים בהיקפה בשוק ההון. בעקבות כך התקיים דיון במוסד הבינלאומי לתקינה חשבונאית שמסקנתו כי התנהגות שוק ההון בתקופה האמורה מהווה נסיבות נדירות המאפשרות לסווג מחדש מכשירים פיננסיים מסוימים, בהתאם לכללים שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 39 (נוסח מתוקן). בהתאם החליטה החברה ביום 30 בספטמבר 2009 כי מכשירים פיננסיים שברשותה המסווגים לקטגוריית "שווי הוגן דרך רווח או הפסד" יסווגו למועד האמור מחוץ לקטגוריה זו, ככל שהדבר מתאפשר לפי כללי החשבונאות המצוינים לעיל.
- להלן מחיר מניית חברה א' למועדים שונים (בש"ח):

תאריך	מחיר למניה
9/12/2008	10
31/12/2008	11
31/3/2009	15
30/9/2009	4.2
31/12/2009	4
31/12/2010	5.5

השקעה באיגרות חוב שהונפקו על ידי חברת תמר בע"מ

- ביום 1 בינואר 2008 רכשה החברה 400,000 איגרות חוב סחירות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר הונפקו באותו מועד על ידי חברת תמר בע"מ. איגרות החוב אינן צמודות, תיפרענה ביום 31 בדצמבר 2012 (להלן - מועד הפירעון) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 5% המשולמת מידי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2008 ועד וכולל מועד הפירעון. במסגרת הרכישה התהוו לחברה עלויות עסקה בגובה של 9,000 ש"ח, אשר שולמו במזומן באותו מועד.
הואיל ולחברה הכוונה והיכולת להחזיק באיגרות החוב האמורות עד למועד הפירעון, סווגה החברה את ההשקעה במועד רכישה לקטגוריית "השקעות המוחזקות לפדיון".
- ליום 31 בדצמבר 2008 מעריכה החברה כי לא קיימת ראיה אובייקטיבית לירידה בערכה של השקעתה באיגרות החוב של חברת תמר בע"מ.
ליום 31 בדצמבר 2009 (לאחר תשלום הקופון השנתי) מעריכה החברה על בסיס תחזיות שוק כי בשל השלכות המיתון העולמי לא תצליח חברת תמר בע"מ לעמוד במלוא התשלומים החוזיים וכי רק 75% מיתרת התשלומים שהיו אמורים להשתלם (קרן וריבית) ישולמו במועד. למועד זה לחברה הכוונה והיכולת להחזיק בכל איגרות החוב האמורות עד למועד הפירעון.
- ביום 1 בינואר 2010 התכנסה ועדת ההשקעות של החברה. כתוצאה משינוי מפתיע בחוקי המס שהתפרסם באותו מועד, החליטה הועדה על מכירת 90% מהשקעתה באיגרות החוב של חברת תמר בע"מ. בהתאם, מכרה החברה בבורסה באותו מועד 90% מהשקעתה באיגרות

החוב הנ"ל תמורת 208,353 ש"ח. למועד זה לחברה הכוונה והיכולת להחזיק ביתרת ההשקעה באיגרות החוב האמורות (10%) עד למועד הפירעון. בהתאם לתחזיות השוק ליום 31 בדצמבר 2010 לא חל שינוי באומדן תזרימי המזומנים המתייחסים לאיגרות החוב של חברת תמר בע"מ ביחס לאומדן האמור ליום 31 בדצמבר 2009 (ראה/י סעיף 8 לעיל). כמו כן, תשלום הריבית בפועל ביום 31 בדצמבר 2010 תאם לאומדן מיום 31 בדצמבר 2009.

10. בהתחשב בתחזיות תזרימי המזומנים המעודכנות, כפי שהעריכה החברה כמפורט לעיל, להלן שיעורי ההיוון המקובלים למועדים מסוימים:

תאריך	שיעור ההיוון
1/1/2008	3.5%
31/12/2008	5.5%
31/12/2009	15%
1/1/2010	15%
31/12/2010	42%

נתונים נוספים:

11. החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

נדרש:

1. הצגי את כל פקודות היומן ואת כל הסעיפים המאזניים הרלוונטיים בספרי חברת נעם בע"מ בכל אחת מהשנים 2008 - 2010 בגין השקעתה במניות חברת שלי בע"מ.
2. הצגי את כל פקודות היומן ואת כל הסעיפים המאזניים הרלוונטיים בספרי חברת נעם בע"מ בכל אחת מהשנים 2008 - 2010 בגין השקעתה באיגרות החוב שהונפקו על ידי חברת תמר בע"מ.

הערה:

לצורך הצגת היתרות המאזניות אין צורך להפריד בין יתרות לזמן קצר לבין יתרות לזמן ארוך.

חלק ב' (10 נקודות):

1. חברת זיו בע"מ (להלן - החברה) הינה חברת בניה והנדסה. ביום 15 באפריל 2008 ניגשה החברה למכרז שפרסמה חברת נינטל בע"מ בקשר להקמת מפעל לייצור שבבים בקריית-גת (להלן - המפעל). אגב המכרז התהוו לחברה בחודש מרס 2008 עלויות משפטיות בגין שכר טרחת עורך דין בסך של 100 ש"ח, אשר שולמו במזומן ביום 31 במרס 2008.
2. ביום 30 ביוני 2008 פירסמה חברת נינטל בע"מ את תוצאות המכרז והודיעה לחברה על זכייתה במכרז להקמת המפעל. בהתאם, החלה החברה בהקמת המפעל ביום 1 ביולי 2008, כאשר מועד סיום ההקמה הצפוי הינו 31 באוקטובר 2009.
3. סכום התמורה הכולל בגין הקמת המפעל מסתכם ל- 20,000 ש"ח. להלן מועדי הוצאת החשבוניות, כפי שסוכמו בין הצדדים:
 - 900 ש"ח ביום 1 ביולי 2008.
 - 1,500 ש"ח ביום 30 בספטמבר 2008.
 - 600 ש"ח ביום 1 בדצמבר 2008.
 - 7,000 ש"ח ביום 31 במרס 2009.
 - 10,000 ש"ח במועד סיום הפרויקט.
4. כל החשבוניות ישולמו על ידי חברת נינטל בע"מ 60 ימים ממועד הוצאתן.

5. להלן עלויות שכר עבודה וחומרים בפועל שנתהוו לחברה בגין הקמת המפעל ותחזית העלויות ליתרת פרויקט הקמת המפעל נכון ליום 31 בדצמבר 2008 (בש"ח):

עלות בפועל לשנת 2008	שכר עבודה	חומרים
	1,500	2,000
עלות חזויה ליתרת פרויקט הקמת המפעל	4,000	10,000
סך הכל	5,500	12,000

6. 2,000 ש"ח חומרי הגלם הכלולים בסעיף "עלות בפועל לשנת 2008" (ראה/י סעיף 5 לעיל) נרכשו ביום 1 ביולי 2008. לצורך הקטנת חשיפת החברה להתייקרות מחירי חומרי הגלם הקדימה החברה באופן חלקי בשנת 2008 רכישות עתידיות. בהתאם, סעיף "עלות בפועל לשנת 2008" כולל מלאי חומרי גלם בגובה של 700 ש"ח אשר צפוי לשמש במסגרת הפרויקט בשנת 2009.
7. שכר העבודה הכלול במסגרת סעיף "עלות בפועל לשנת 2008" (ראה/י סעיף 5 לעיל) משקף את השכר בגין העובדים העוסקים במישרין בהקמת המפעל החל מיום 1 ביולי 2008 ועד ליום 31 בדצמבר 2008. השכר החודשי בכל אחד מהחודשים בתקופה האמורה הינו 250 ש"ח. שכר עבודה בחברה משולם ב-1 לחודש העוקב.
8. לצורך מימון עלויות פרויקט הקמת המפעל, נטלה החברה ביום 1 באוגוסט 2008 הלוואה בנקאית שקלית לא צמודה בסכום של 1,200 ש"ח. קרן ההלוואה תיפרע ביום 1 באוגוסט 2010. ההלוואה נושאת ריבית שקלית שנתית בשיעור של 10%, המשולמת במלואה במועד פירעון ההלוואה.
9. לחברה מספר הלוואות שקליות ללא ייעוד מוגדר. שיעור ההיוון השנתי של הלוואות אלו בשנת 2008, כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 23 (IAS 23), הינו 14% (שיעור זה לא השתנה בממוצע במהלך השנה). עלויות האשראי שהתהוו בגין הלוואות אלו החל מיום 1 ביולי 2008 ועד ליום 31 בדצמבר 2008 הסתכמו ל- 72 ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2008 נפרעו כל ההלוואות הנ"ל.
10. ליום 31 בדצמבר 2008 החברה אינה מתכוונת ליטול בשנת 2009 הלוואות נוספות לטובת מימון הפרויקט או למטרות אחרות.

נתונים נוספים:

11. ליום 31 בדצמבר 2008 צפוי פרויקט הקמת המפעל להסתיים ביום 31 באוקטובר 2009.
12. החברה מפרסמת דוחות כספיים שנתיים בלבד.
13. ליום 31 בדצמבר 2008 בהתחשב, בין היתר, בשיעור ההשלמה הנמוך שהשיגה החברה בפרויקט למועד זה, לא התקיימו תנאי ההכרה בהכנסה הרלבנטיים.
14. בשנים 2008 ו- 2009 אין ולא צפויה לחברה פעילות בפרויקטים נוספים, למעט פרויקט הקמת המפעל.
15. החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

נדרש:

1. חשב/י את סכום עלויות האשראי שיהוונו לפרויקט הקמת המפעל בדוחות הכספיים של חברת זיו בע"מ בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 23 (IAS 23).
2. הצג/י את כל הסעיפים הרלבנטיים, כפי שיופיעו בדוח רווח והפסד של חברת זיו בע"מ לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 ובמאזן ליום 31 בדצמבר 2008 בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים מספר 11 ו- 23 (IAS 11 ו- IAS 23).

שאלה מספר 3 (20 נקודות):

א. הבהרה בינלאומית מספר 15 (IFRIC 15 - הסכמים להקמת נדל"ן) קובעת מודלים שונים להכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן. בהקשר לכך, ענה/י על השאלות הבאות:

(1) מהם המודלים השונים להכרה בהכנסה שקובעת ההבהרה ובאילו נסיבות ומאפיינים יש ליישם כל אחד מהם?

(2) הסבר/י כיצד יושפעו, אם בכלל, חברות ציבוריות ישראליות שעוסקות בהקמת בנייני מגורים למכירה, מקביעות הבהרה 15? (מהו מודל ההכרה בהכנסה השכיח שיישמו חברות כאמור בכפוף להבהרה)

(3) כיצד היתה משתנה תשובתך לסעיף 2) לעיל בקשר למודל ההכרה בהכנסה אילו חברות כאמור העוסקות בהקמת בנייני מגורים למכירה היו מדווחות לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (ולא בהתאם ל- IFRS בכלל ו- IFRIC 15 בפרט)?

ב. ביום 1.1.2009 רכשה חברה א' 100 ש"ח ע.נ. אגרות חוב ממשלתיות (נושאות 6% ריבית נקובה המשתלמת בתום כל שנה) תמורת 93 ש"ח. אגרות החוב עומדות לפירעון ביום 31.12.2010. הואיל ולחברה א' הכוונה והיכולת להחזיק באגרות החוב האמורות עד למועד הפירעון, סווגה החברה את ההשקעה במועד רכישתה לקטגוריית "השקעות המוחזקות לפדיון".

באותו מועד רכשה חברה א' 10 מניות (שמהוות 5%) ממניותיה של חברה ג' תמורת 80 ש"ח מתוך מטרה להחזיקן לזמן ארוך. חברה ג' הכריזה על חלוקת דיבידנד כולל לבעלי מניות ביום 31.12.2009 בסך של 1,000 ש"ח, כאשר רווחי חברה ג' בשנת 2009 הסתכמו ב- 700 ש"ח. שווי השוק של 10 המניות שמוחזקות על ידי חברה א' ליום 31.12.2009 הינו 95 ש"ח. פרט/י – מה הן השלכות המדידה והסיווג של ההשקעות שביצעה חברה א' על דוחותיה הכספיים לשנת 2009 בכל אחד מהמקרים הבאים, בהנחה שחברה א' מדווחת לפי IFRS:

(1) חברה א' הינה חברה שעוסקת בייצור וייצוא של מכשירים סלולריים חדישים

(2) חברה א' הינה חברת השקעות

נמק/י תשובתך!

ג. פרט/י 10 פערי GAAP בין כללי חשבונאות מקובלים בישראל לבין כללי החשבונאות האמריקניים (US GAAP).

שים/י לב - תשובתך יכולה להתייחס לכל אחד מהנושאים שנלמדו בקורס (הכרה בהכנסה, עבודות בביצוע והקמת בניינים למכירה, היוון עלויות אשראי, חכירות, השקעות בניירות ערך)

פתרון שאלה מספר 1 - חכירה

הפער בין מועד ההתקשרות למועד תחילת החכירה:

מועד ההתקשרות בחכירה הנו 1.11.2007, ומועד הכניסה לחכירה הנו 1.4.2008. במועד ההתקשרות בחכירה (1.11.2008) על החברות לסווג את החכירה ולקבוע את הסכומים שיוכרו בתחילת תקופת החכירה, ובמועד תחילת החכירה (1.4.2008) יש להכיר לראשונה ביתרות החכירה.

סיווג עסקת החכירה בספרי החברה וחברת הנדל"ן:

בתום 15 שנים קיימת בידי החוכר אופציה להמשיך בחכירה לשנתיים נוספות. יש לבחון האם בתום 15 שנים כדאי לחוכר להמשיך בחכירה או לסיימה.

ערך התשלומים שצפוי החוכר לשלם בתום 15 שנים (ליום 1.4.2023):

$$\begin{aligned} r &= 10\% \\ pmt &= 500,000 \\ n &= 2 \\ FV &= 100,000 \end{aligned} \quad PV = -950,413.22$$

שווי בניין המשרדים ביום 1.4.2025 הנו 1,800,000 ₪. הערך הנוכחי ליום 1.4.2023 הנו 1,487,603 ₪. לכן החברה תבחר לחדש את חוזה החכירה ולרכוש את מבנה המשרדים. כיון שכך, הן מרכיב הקרקע והן מרכיב המבנה יסווגו כחכירה מימונית, ועל כן אין צורך להפריד את תשלום החכירה לצורך בחינת הסיווג. החכירה תסווג כמימונית הן בספרי החוכר והן בספרי המחכיר ותקופת החכירה הנה 17 שנה!

ערך המלאי בספרים 5,500,000 ₪ מבנה+קרקע בהתאם לעלות הסטורית

מציאת שיעור הריבית הגלום בחכירה:

$$\begin{aligned} r &= 4.284\% \\ pmt &= 500,000 \\ n &= 17 \\ FV &= 100,000 \end{aligned} \quad PV = 6,000,000$$

תאריך	יתרת פתיחה	תשלום	בגין קרן	בגין ריבית	יתרת סגירה
1.4.2008	6,000,000	500,000	242,956	257,044	5,757,044
1.4.2009	5,757,044	500,000	253,364	246,636	5,503,680
1.4.2010	5,503,680	500,000	264,219	235,781	5,239,461
1.4.2011	5,239,461	500,000	275,538	224,462	4,963,923
1.4.2012	4,963,923	500,000	287,342	212,658	4,676,581
1.4.2013	4,676,581	500,000	299,652	200,348	4,376,929
1.4.2014	4,376,929	500,000	312,489	187,511	4,064,440
1.4.2015	4,064,440	500,000	325,877	174,123	3,738,563
1.4.2016	3,738,563	500,000	339,837	160,163	3,398,726
1.4.2017	3,398,726	500,000	354,396	145,604	3,044,329
1.4.2018	3,044,329	500,000	369,579	130,421	2,674,750
1.4.2019	2,674,750	500,000	385,412	114,588	2,289,338
1.4.2020	2,289,338	500,000	401,923	98,077	1,887,415
1.4.2021	1,887,415	500,000	419,142	80,858	1,468,273
1.4.2022	1,468,273	500,000	437,098	62,902	1,031,175
1.4.2023	1,031,175	500,000	455,824	44,176	575,352
1.4.2024	575,352	500,000	475,352	24,648	100,000

פקודת היומן ליום הכניסה לעסקת החכירה- 1.11.2007:

ח. הוצאות נדחות 50,000
ז. מזומן 50,000

פקודת היומן ליום הכניסה לעסקת החכירה- 1.4.2008:

ח. חייבים (השקעה בריטו בחכירה) 8,600,000
ח. עלות המכר 5,550,000
ז. מלאי- מבנה משרדים 5,500,000
ז. מכירות נדל"ן 6,000,000
ז. הוצאות נדחות 50,000
ז. ריבית שט"מ 2,600,000
עלויות ראשוניות P.N.
17*500,000+100,000=

פקודת חתך - 31.12.2008:

ח. ריבית שט"מ	191,766	$6,000,000 \cdot (1+4.284\%)^9/12 =$
ז. הכנסות ריבית	191,766	

הצגת היתרות בספרי חברה א' בגין החכירה ליום 31 בדצמבר 2008:

השקעה בחכירה בניכוי- ריבית שט"מ	נכסים שוטפים	נכסים לזמן ארוך	סה"כ
500,000	8,100,000	8,600,000	
65,278	2,342,956	2,408,234	
434,722	5,757,044	6,191,766	

פקודות היומן בספרי חברת הנדל"ן לשנת 2009:

פקודת תשלום - 1.04.2009:

ח. מזומן	500,000	
ז. חייבים (השקעה ברוטו בחכירה)	500,000	
ח. ריבית שט"מ	65,278	
ז. הכנסות ריבית	65,278	
צבירת ריבית עד למועד הביטול: ח. ריבית שט"מ	122,023	$5,757,044 \cdot (1+4.284\%)^6/12 =$
ז. הכנסות ריבית	122,023	

פקודת ביטול החכירה:

במצב של ביטול חכירה, על המחכיר להחזיר את הנכס לספריו לפי הנמוך מבין שלושה:

עלות מופחתת בספרי המחכיר

שווי הוגן למועד הביטול

PN בפקודת ביטול יתרות החכירה

במידה והמחכיר היה מפתית את מבנה המשרדים בספריו הערך למועד הביטול היה-

מבנה	4,088,000	$4,500,000 - 412,000 =$	הפחתת המבנה מיזם 1.1.07
קרקע	1,000,000		התקבל גם פתרון מסף לפיו הפחת בגין המבנה
	5,088,000		חושב מיזם תחילת החכירה (1.4.2008)

שווי הוגן של בנין המשרדים למועד הביטול 5,000,000

מציאת PN בפקודת הביטול:

ח. ריבית שט"מ	2,220,933	
ח. מבנה משרדים	5,879,067	
ז. השקעה בחכירה	8,100,000	

הנמוך מביניהם הוא שווי הוגן למועד הביטול, ולכן זה הערך בו יירשם חזרה הנכס בספרים.

פקודת הביטול המלאה:

ח. ריבית שט"מ	2,220,933	
ח. מבנה וקרקע	5,000,000	
ח. קרקע נוספת שהתקבלה	1,000,000	
ז. השקעה בחכירה	8,100,000	
ז. הכנסות אחרות	120,933	PN

r = 10%
pmt = 500,000
n = 17
FV = 100,000

PV = -4,030,561

תאריך	יתרת פתיחה	תשלום	בגין קרן	בגין ריבית	יתרת סגירה
1.4.2008	4,030,561	500,000	96,944	403,056	3,933,617
1.4.2009	3,933,617	500,000	106,638	393,362	3,826,979
1.4.2010	3,826,979	500,000	117,302	382,698	3,709,677
1.4.2011	3,709,677	500,000	129,032	370,968	3,580,645
1.4.2012	3,580,645	500,000	141,936	358,064	3,438,709
1.4.2013	3,438,709	500,000	156,129	343,871	3,282,580
1.4.2014	3,282,580	500,000	171,742	328,258	3,110,838
1.4.2015	3,110,838	500,000	188,916	311,084	2,921,922
1.4.2016	2,921,922	500,000	207,808	292,192	2,714,114
1.4.2017	2,714,114	500,000	228,589	271,411	2,485,525
1.4.2018	2,485,525	500,000	251,447	248,553	2,234,078
1.4.2019	2,234,078	500,000	276,592	223,408	1,957,486
1.4.2020	1,957,486	500,000	304,251	195,749	1,653,234
1.4.2021	1,653,234	500,000	334,677	165,323	1,318,557
1.4.2022	1,318,557	500,000	368,144	131,856	950,413
1.4.2023	950,413	500,000	404,959	95,041	545,455
1.4.2024	545,455	500,000	445,455	54,545	100,000

ח. קרקע
ח. מבנה משרדים
ז. התחייבות בגין חכירה מימונית
4,030,561

פקודת חתך - 31.12.2008:

ח. הוצאות ריבית
ז. ריבית לשלם
 $4,030,561 \cdot (1+10\%)^{9/12} =$
298,663
298,663

פקודת פחת - 31.12.2008:

ח. הוצאות פחת
ז. פחת שנצבר
 $(3,022,921)/30 \cdot 9/12 =$
75573
75573

האגת היתרות בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2008:

עלות
בניכוי פחת שנצבר
מבנה
3,022,921
75,573
2,947,348

קרקע
1,007,640

ריבית לשלם
התחייבות בגין חכירה מימונית
התחייבויות שוטפות
298,663
96,944

התחייבויות לזמן ארוך
3,933,617
התחייבות בגין חכירה מימונית

פקודת תשלום - 1.04.2009:

96,944	ח. התחייבות בגין חכירה מימונית
104,393	ח. הוצאות ריבית
298,663	ח. ריבית לשלם
500,000	ז. מזומן

צבירת ריבית עד למועד הביטול:

$3,933,617 \cdot (1+10\%)^6 / 12 =$	191,995	ח. הוצאות ריבית
	191,995	ז. ריבית לשלם

צבירת פחת עד למועד הביטול:

$(3,022,921) / 30 \cdot 6 / 12 =$	50,382	ח. הוצאות פחת
	50,382	ז. פחת שנצבר

פקודת הביטול:

3,933,617	ח. התחייבות בגין חכירה מימונית
191,995	ח. ריבית לשלם
778,994	ח. הוצאות אחרות PN
1,000,000	ז. קרקע שנמסרה
2,896,966	ז. מבנה
1,007,640	ז. קרקע

עסקת חכירת הקרקע:

כיון שדמי החכירה משתנים על פני תקופת החכירה, אולם השימוש בקרקע אינו משתנה על פני התקופה, יש לקחת את תשלומי החכירה הצפויים ולרוס אותם באופן שווה על פני תקופת החכירה (20 שנה)

טיפול בספרי המתכיר:

פקודה בכניסה לחכירה:

$7,000 \cdot 15 + 20,000 + 5,000 \cdot 5 =$	150,000
	20
דמי החכירה השנתיים הממוצעים שיש להכיר בהם	7,500

7,000	ח. מזומן
7,000	ז. הכנסות נדחות מדמי חכירה
1,875	ח. הכנסות נדחות מדמי חכירה
1,875	ז. הכנסות מדמי חכירה

הצגת היתרות בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2009:

1,000,000	קרקע
5,125	הכנסות נדחות

טיפול בספרי החוכר:

7,000	ח. הוצאות מראש בגין חכירה
7,000	ז. מזומן
1,875	ח. הוצאות בגין חכירה
1,875	ז. הוצאות מראש בגין חכירה

הצגת היתרות בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2009:

5,125	הוצאות מראש
-------	-------------

חלק א'

השקעה במניות רגילות של חברת שלי בע"מ

שנת 2008

9.12.2008	ח'	השקעה במניות FVTPL	2,000,000	$500K \cdot 10 \cdot 40\% =$
	ח'	השקעה במניות AFS	3,000,000	$500K \cdot 10 \cdot 60\% =$
	ז'	מזומן	5,000,000	
	ח'	הוצאות	12,000	$30K \cdot 40\% =$
	ח'	קרן הון	18,000	$30K \cdot 60\% =$
	ז'	מזומן	30,000	
31.12.2008	ח'	השקעה במניות FVTPL	200,000	$500K \cdot 40\% \cdot (11-10) =$
	ז'	רווח משערוך נייע FVTPL	200,000	
	ח'	השקעה במניות AFS	300,000	$500K \cdot 60\% \cdot (11-10) =$
	ז'	קרן הון	300,000	
		בש"ח		
		יתרת ההשקעה במניות FVTPL ליום 31.12.2008 :	2,200,000	$500K \cdot 11 \cdot 40\% =$
		יתרת ההשקעה במניות AFS ליום 31.12.2008 :	3,300,000	$500K \cdot 11 \cdot 60\% =$
		יתרת קרן ההון בזכות ליום 31.12.2008 :	282,000	

שנת 2009

השינוי בכוונות החברה החל מיום 31 במרץ 2009 אינו מהווה נסיבות נדירות המאפשרות סיווג מחדש של מכשירים פיננסיים המסווגים לקטגורית "שווי הון דרך רווח או הפסד" בהתאם לכללים שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 39 (נוסח מתוקן). בהתאם, שינוי בכוונות ההשקעה כאמור, אינו מוביל לשינוי בסינוג ההשקעה.

30.9.2009	ח'	הפסד משערוך נייע FVTPL	1,360,000	$500K \cdot 40\% \cdot (11-4.2) =$
	ז'	השקעה במניות FVTPL	1,360,000	
	ח'	השקעה במניות AFS	840,000	$500K \cdot 4.2 \cdot 40\% =$
	ז'	השקעה במניות FVTPL	840,000	

חלופת א'

31.12.2009	ח'	קרן הון	282,000	
	ח'	הפסד מירידת ערך	1,818,000	
	ז'	השקעה במניות AFS	2,100,000	$500K \cdot 60\% \cdot (11-4) =$
				בנון שכבה 1
	ח'	קרן הון	40,000	
	ז'	השקעה במניות AFS	40,000	$500K \cdot 40\% \cdot (4.2-4) =$
				בנון שכבה 2
		בש"ח		
		יתרת ההשקעה במניות AFS ליום 31.12.2009 :	2,000,000	$500K \cdot 4 =$
		יתרת קרן ההון בחובה ליום 31.12.2009 :	40,000	

שנת 2010

	ח'	השקעה במניות AFS	750,000	$500K \cdot (5.5-4) =$
	ז'	קרן הון	750,000	
		בש"ח		
		יתרת ההשקעה במניות AFS ליום 31.12.2010 :	2,750,000	$500K \cdot 5.5 =$
		יתרת קרן ההון בזכות ליום 31.12.2010 :	710,000	

חלופת ב'

31.12.2009	ח'	קרן הון	282,000	
	ח'	הפסד מירידת ערך	1,858,000	
	ז'	השקעה במניות AFS	2,140,000	$300K \cdot (11-4) + 200K \cdot (4.2-4) =$
		בש"ח		
		יתרת ההשקעה במניות AFS ליום 31.12.2009 :	2,000,000	$500K \cdot 4 =$
		יתרת קרן ההון בחובה ליום 31.12.2009 :	-	

שנת 2010

	ח'	השקעה במניות AFS	750,000	$500K \cdot (5.5-4) =$
	ז'	קרן הון	750,000	
		בש"ח		
		יתרת ההשקעה במניות AFS ליום 31.12.2010 :	2,750,000	$500K \cdot 5.5 =$
		יתרת קרן ההון בזכות ליום 31.12.2010 :	750,000	

$$\left. \begin{array}{l} \text{PMT} = 20,000 \\ N = 5 \\ \text{F.V.} = 400,000 \\ \text{Refc} = 3.5\% \end{array} \right\} \text{P.V.} \approx 427,090$$

PMT = 20,000	}	Refc =	3.03%
N = 5			
F.V. = 400,000			
P.V = 436,090			

שנת 2009

שנת 2010

$$\left. \begin{array}{l} \text{PMT} = 15,000 \\ N = 3 \\ \text{F.V.} = 300,000 \\ \text{Refc} = 15\% \end{array} \right\} \text{P.V.} = 231,503$$

90% * 231,503 =		208,353	מזומן	ח'	1.1.2010
		76,697	הפסד ממכירת השקעה באג"ח	ח'	
90% * 316,723 =	285,050		השקעה באג"ח HTM	ז'	
15,000 * 10% =		1,500	מזומן	ח'	31.12.2010
5,409 * 10% =	541		השקעה באג"ח HTM - פרמיה	ז'	
9,591 * 10% =	959		הכנסות ריבית	ז'	
			בש"ח		
10% * 311,314 =		31,131			יתרת ההשקעה ליום 31.12.2010 :

חלק ב'

גדרש א' - היוון עלויות אשראי

תקופת היוון עלויות האשראי מתחילה ביום 1 ביולי 2008, הואיל ומתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:
 (א) הושקעו עלויות בנקס;
 (ב) נגרמו עלויות אשראי; וגם,
 (ג) נעשו פעילויות הדרושות להבנת הנכס לשימוש המיועד.

1) מומצע השקעות, נשן בגין הקמת המפעל בשנת 2008 (באלפי ש"ח)

תאריך	תיאור	סכום שהושקע	תקופה	השקעה ממוצעת
1.7.2008	חומרי גלם ושכ"ט עוי"ל	2,100	0.50	1,050
1.8.2008	משכורת יולי	250	5/12	104.2
1.9.2008	משכורת אוגוסט	250	1/3	83.3
1.10.2008	משכורת ספטמבר	250	1/4	62.5
1.11.2008	משכורת אוקטובר	250	1/6	41.7
1.12.2008	משכורת נובמבר	250	1/12	20.8
סה"כ		<u>3,350</u>		<u>1,362.5</u>

בניכוי אשראי ספציפי ומקדמות שהתקבלו:

1.8.2008	הלוואת ספציפית	1,200	5/12	500
1.9.2008	חשבונית 1	900	1/3	300
30.11.2008	חשבונית 2	1,500	1/12	125
				<u>925</u>

השקעה ממוצעת לצורך היוון אשראי שאינו ספציפי:

437.5

2) היוון אשראי לא ספציפי (באלפי ש"ח)

סכום תיאורטי להיוון	61	$14\% \cdot 437.5 =$
היוון עלויות בנין אשראי שאינו ספציפי	61	$61 < 72 \rightarrow$
היוון אשראי ספציפי (באלפי ש"ח)	50	$10\% \cdot 1,200 \cdot 5/12 =$
סה"כ היוון עלויות אשראי בשנת 2008	<u>111</u>	

גדרש ב' - סעיפי רווח והפסד וסעיפים נזאנניים

שנת 2008 - מדידת הרווח (באלפי ש"ח)

תקבולים במועל	2,400	$900 + 1,500 =$
חשבוניות שהוצאו וטרם שולמו	600	
הכנסות חזויות	<u>17,000</u>	
סה"כ הכנסות הפרויקט	20,000	
סה"כ עלויות הפרויקט	17,811	ביאור 1
רווח חזוי מהפרויקט	<u>2,189</u>	

חברת א' - דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (באלפי ש"ח)

הכנסות מביצוע עבודות	3,011	
עלות העבודות שבוצעו	<u>3,011</u>	$3,711 - 700 =$
רווח מביצוע עבודות	-	
הוצאות מימון	<u>11</u>	$72 - 61 =$
הפסד נקי	<u>-11</u>	

חברה א' - מאזן ליום 31 בדצמבר 2008 (באלפי ש"ח)

		מלאי עבודות בביצוע:
3,711		עלויות שהושקעו
-		כתוספת רווחים שהוכרו
3,000		בניכוי חשבונות שהוצאו
<u>711</u>		
		לקוחות:
3,000		חשבונות שהוצאו
2,400		בניכוי חשבונות ששולמו
<u>600</u>		
<u>250</u>		זכאים ויתרות זכות - עובדים:

ביאור 1 - חישוב סך עלויות הפרויקט

עלויות בפועל

$1,500 + 2,000 =$	3,500	שכ"ע וחומרים
	100	שכ"ט ע"ד
$50 + 61 =$	111	עלויות אשראי
	<u>3,711</u>	

תחזית עלויות הפרויקט:

$10,000 + 4,000 =$	14,000	שכ"ע וחומרים
$1,200 \cdot 10\% \cdot 10/12 =$	100	עלויות אשראי
	<u>14,100</u>	
	<u>17,811</u>	סה"כ עלויות הפרויקט

פתרון שאלה 3

נדרש א'

1. להלן המודלים להכרה בהכנסה כפי שנקבעו במסגרת IFRIC 15 בנוגע להסכם להקמת נדל"ן:
 - חוזה הקמה (IAS 11) - הסכם להקמת נדל"ן מקיים את ההגדרה של חוזה הקמה (כמפורט במסגרת IAS 11) כאשר הקונה מסוגל לקבוע את הרכיבים המבניים העיקריים של עיצוב הנדל"ן, לפני שההקמה מתחילה, ו/או לבצע שינויים מבניים עיקריים מהמועד שבו ההקמה נמצאת בתהליך (בין אם הוא משתמש ביכולת זו ובין אם לאו). במידה וההסכם מקיים את ההגדרה של חוזה הקמה, הוא יטופל לפי הוראות IAS 11. בהתאם ההכנסות והעלויות המיוחסות להסכם יוכרו לפי שלב ההשלמה.
 - הסכם למכירת סחורות או להספקת שירותים (IAS 18) - הסכם להקמת נדל"ן שבו יש לקונים יכולת מוגבלת בלבד להשפיע על העיצוב של הנדל"ן, לדוגמה לבחור עיצוב ממגוון אפשרויות שהוגדרו על ידי הישות, או לבצע רק שינויים מזעריים לעיצוב הבסיסי, הוא הסכם למכירת סחורות שבתחולת IAS 18. הסכם כאמור אינו מקיים את ההגדרה של חוזה הקמה. בהתאם, יש לבחון האם ההסכם הינו הסכם להספקת שירותים או הסכם למכירת סחורות:
 - הסכם להספקת שירותים - אם הישות אינה נדרשת לרכוש ולספק חומרי הקמה, ההסכם מהווה הסכם להספקת שירותים. במקרה זה, יוכרו ההכנסות לפי שלב ההשלמה של העסקה, תוך שימוש בשיטת שיעור ההשלמה.
 - הסכם למכירת סחורות - אם הישות נדרשת לספק שירותים יחד עם חומרי הקמה כדי לבצע את מחויבותה החוזית למסור את הנדל"ן לקונה, ההסכם הוא הסכם למכירת סחורות. במידה שהישות מעבירה לקונה את השליטה ואת הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על העבודה בתהליך במצבה הנוכחי עם התקדמות ההקמה, ההכנסות יוכרו לפי שלב ההשלמה תוך שימוש בשיטת שיעור ההשלמה (בכפוף לכך שהתנאים להכרה בהכנסה המפורטים ב- IAS 18 מתקיימים ברציפות עם התקדמות ההקמה). מנגד, אם הישות מעבירה לקונה את השליטה ואת הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הנדל"ן במלואו במועד אחד (לדוגמה בעת ההשלמה, עם המסירה או לאחריה), ההכנסות יוכרו רק כאשר מתקיימים כל הקריטריונים בסעיף 14 ל- IAS 18.
2. הסכמים להקמת נדל"ן של מרבית החברות הציבוריות הישראליות העוסקות בהקמת בנייני מגורים למכירה אינה מהווים חוזה הקמה כיוון שלקונים יכולת מוגבלת בלבד להשפיע על העיצוב של הנדל"ן. כמו כן, הסכמים אלה דורשים מהישות לספק שירותים יחד עם חומרי הקמה ולרוב השליטה והסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים מהבעלות על הנדל"ן מועברים לקונה רק עם מסירת הדירות לקונה. אי לכך, בהתאם לקביעות IFRIC 15, חברות אלה יטפלו בהסכמים אלה כהסכמים למכירת סחורות כאשר ההכנסה תוכר עם מסירת הדירות לקונים, בכפוף לקיומם של תנאי ההכרה בהכנסה המפורטים במסגרת IAS 18. מכיוון שחברות כאמור יישמו מלכתחילה את דרישות IAS 18 (כפי שפורטו בסעיף 9 לנספח ל- IAS 18) ובהתאם הכירו בהכנסה עם מסירת הדירות לקונים, בכפוף לקיומם של תנאי ההכרה בהכנסה המפורטים במסגרת IAS 18, לא צפויה השלכה כתוצאה מיישום IFRIC 15.
3. חברות העוסקות בהקמת בנייני מגורים למכירה ומדווחות לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (כפי שפורסמו על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות) מיישמות את תקן חשבונאות ישראלי מספר 2, לפיו ההכרה בהכנסה תחל עם התקיימותם של התנאים להכרה בהכנסה שנקבעו בתקן זה (בין היתר, שיעור השלמה הינו 25% או יותר, תמורת מכירות הינה 50% או יותר). בהתאם, הכנסות ההסכם מוכרות על בסיס שיעור ההשלמה

(מכפלת תמורת המכירות בשיעור ההשלמה) וההוצאות לפי מכפלת ההכנסות שהוכרו בשיעור העלות החזוי.

נדרש ב'

כללי (רלוונטי ללא תלות בתחום עיסוקה של החברה):

- איגרות חוב - השקעות אלה ימדדו לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, הואיל וסווגו לקטגוריית "השקעות המוחזקות לפדיון". לפיכך בשנת 2009 יוכרו הכנסות ריבית בגין השקעה זו בגובה של 9.33 ש"ח על בסיס הריבית האפקטיבית (10.04%). כמו כן, יתרת ההשקעה ליום 31 בדצמבר 2009 הינה 96.33 ש"ח.
- מניות - בשל כוונת החברה להחזיקן לזמן ארוך, ההשקעה במניות חברה ג' תסווג לקטגוריית "נכסים פיננסיים זמינים למכירה". לפיכך בשנת 2009 יוכרו הכנסות מדיבידנד בגובה של 35 ש"ח המשקפות את חלק החברה בדיבידנד שנובע מרווחים שנתהו לאחר הרכישה (5% * 700). יתרת הדיבידנד (בגובה של 15 ש"ח) מהווה השבה של עלות ההשקעה כיוון שהיא נובעת מרווחים שנתהו קודם לרכישת ההשקעה. בנוסף לאמור לעיל, ליום 31 בדצמבר 2009 ההשקעה מוצגת לפיה שווייה ההוגן ויתרתה הינה 95 ש"ח. הרווח מעליית ערכה של ההשקעה ביחס לעלותה (לאחר השפעת הדיבידנד כאמור לעיל) בגובה של 30 ש"ח (= (15 - 80) - 95) ייזקף לקרן הון (OCI).

החברה עוסקת בתחום הסלולר:

ההשקעה במכשירים הפיננסיים הנזכרים לעיל אינה חלק מהפעולות הרגילות של הישות, בהתאם ההשפעות התוצאתיות של השקעות אלה (הכנסות ריבית והכנסות מדיבידנד) לא תיכללנה במסגרת סעיף ההכנסות ("השורה הראשונה"). בדרך כלל, השפעות תוצאתיות אלה ייכללו במסגרת הרווח התפעולי בסעיף "הכנסות אחרות".

החברה עוסקת בתחום ההשקעות

ההשקעה במכשירים הפיננסיים הנזכרים לעיל מהווה חלק מהפעולות הרגילות של הישות, בהתאם ההשפעות התוצאתיות של השקעות אלה (הכנסות ריבית והכנסות מדיבידנד) תיכללנה במסגרת סעיף ההכנסות ("השורה הראשונה").

נדרש ג'

התקבל כל פער GAAP רלוונטי