

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

בעיות מדידה בחשבונאות

מרצה: רו"ח יעל גירסי

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

סמסטר ב' תשס"ח

מועד א'

מועד הבחינה:	יום ה' 14.8.08, 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 מכונית ובין אלקטרונית או בכל דרך אחרת כל חלק שהוא מטופס הבחינה.

H-89

שאלה מספר 1 (39 נקודות):

חברת "שריון" (להלן - "החברה") הנה חברה ישראלית מצליחה בתחום התעשייה הצבאית, העוסקת בהקמה של טנקים מדגם "Y" ובהם מערכות מתוחכמות עבור צבאות שונים, ופועלת בעיקר במדינות אפריקה והסביבה. כמו כן עוסקת החברה במקביל במכירה ובשיווק של טנקים מדגם "X" המיוצרים על ידה.

הקמת מכונת יציקה:

- ביום 1.1.2006 החליטה החברה כי הגיעה העת להחליף את מכונת היציקה שברשותה, אשר משמשת אותה מזה שנים רבות. עוד באותו מועד, התקשרה החברה עם חברת הנדסה, אשר תשמש כקבלן בהקמת המכונה. בין הצדדים סוכם כי תהליך הקמת מכונת היציקה החדשה יחל מיידית באותו מועד ויסיים ביום 31.12.2006, ובמהלכו תשלם החברה לחברת הנדסה סך של 3,000,000 ש"ח בשלושה תשלומים שווים של 1,000,000 ש"ח כל אחד. התשלומים לחברת הנדסה נקבעו להתבצע בתום כל רבעון, החל מתום הרבעון הראשון (31.3.2006).
- לצורך מימון התשלומים לחברת הנדסה, התקשרה החברה ביום 1.1.2006 בהסכם לנטילת הלוואה שקלית לא צמודה, בסך של 3,000,000 ש"ח. בהתאם להסכם, תתקבל ההלוואה בשלושה תשלומים שווים של 1,000,000 ש"ח כל אחד, בתום כל רבעון, החל מתום הרבעון הראשון (31.3.2006). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%, אשר משולמת מדי שנה החל מיום 31.3.2007. מועד הפירעון של ההלוואה הנו 31.3.2010.
- בנוסף החליטה החברה לשכור את שירותיהם של מספר מומחים מהתעשייה האווירית, על מנת שיסייעו לה בתהליך הקמת המכונה. ביום 1.1.2006 שילמה החברה למומחים סך של 7,000,000 ש"ח עבור שירותיהם שהתפלגו באופן שווה על פני המחצית הראשונה של שנת 2006.
- ביום 1.7.2006 החליטה הקרן לעידוד השקעות הון להשתתף במימון עבודת המומחים לעיל, ולהעניק לחברה סך של 250,000 ש"ח. בהתאם למדיניות החשבונאית שנבחרה על ידי החברה, לצורכי הצגה מאזנית, מענקים ממשלתיים מנוכים מעלות הנכס בגינו התקבלו.
- ליום 31.12.2005 קיימות איגרות חוב במאזן החברה שערכן הנקוב הנו 5,000,000 ש"ח. איגרות החוב הונפקו ביום 1.1.2005, לתקופה של 4 שנים, תמורת סך של 4,750,000 ש"ח. הריבית הנקובה על איגרות החוב הנה ריבית קבועה בשיעור של 5%, משולמת מדי שנה החל מיום 31.12.2005. איגרות החוב צמודות (קרן וריבית) לשער החליפין של הדולר. שיעור הריבית השנתית השורר בשוק לאיגרות חוב שקליות לא צמודות ברמת סיכון דומה ולתקופת פירעון דומה הנו 7% ו-8% לימים 1.1.2005 ו-1.1.2006, בהתאמה.
- ביום 1.10.2006 נטלה החברה הלוואה בסך של 1,000,000 ש"ח, לא צמודה ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8%, המשולמת מדי שנה החל מיום 30.9.2007. קרן ההלוואה תפרע ביום 30.9.2010.
- ביום 31.12.2006 הסתיימה הקמת המכונה. אורך החיים השימושיים של המכונה למועד זה מוערך ב- 4.5 שנים, ללא ערך גרטי. ביום 1.1.2007 החלה המכונה לשמש את החברה בייצור טנקים.

פרויקט הקמת טנקים עבור צבא נמיביה:

ביום 1.7.2007 התקשרה החברה בהסכם להקמת חמישה טנקים ייחודיים מדגם "Y" עבור צבא נמיביה (להלן - "הפרויקט"). מועד סיום הפרויקט נקבע ליום 1.1.2009. בהתאם למפרט הטכני שנקבע בין הצדדים, תקים החברה עבור צבא נמיביה חמישה טנקים מדגם "Y", ובשניים מהם מערכות לכיבוי אש, תמורת סך של 50,000,000 ש"ח. במועד ההתקשרות החלה החברה בהקמת הטנקים.

- מועדי הוצאת החשבוניות וסכומי החשבוניות עבור הפרויקט כפי שנקבעו בין הצדדים הנם כדלקמן (התמורה תשולם לחברה מיד עם הוצאת החשבונית):

- 10% מהסכום ישולמו כמקדמה ביום החתימה על החוזה.
- 30% נוספים ישולמו ביום 1.11.2007.
- 40% נוספים ישולמו ביום 1.3.2008.

○ 20% ישולמו במועד סיום הפרויקט.

- עבור כל חודש פיגור במועד סיום הפרויקט, תשלם החברה קנס פיגורים, צמוד לדולר מיום חתימת ההסכם, בסך של 264,600 ש"ח.
- החל מחודש יוני 2007 נעזרה החברה בשירותיו של עורך דין לצורך עריכת ההסכם עם צבא נמיביה. עורך הדין גבה שכר טרחה בגובה של \$50,000 בגין עריכת ההסכם. חצי מסכום זה שולם לעורך הדין ביום 1.10.2007 והיתרה ביום 1.2.2008. שירותיו של עורך הדין התפלגו באופן שווה על פני חודש יוני 2007.
- בנוסף לאמור בסעיפים הקודמים, להלן פירוט עלויות נוספות, כפי שהתהוו לחברה בגין הפרויקט, בכל אחת מהשנים 2007 ו- 2008 (בש"ח). עלויות אלה מהוות עלויות השלמה, למעט אם נאמר במפורש אחרת. מכונת היציקה שהוקמה שימשה את החברה בלעדית לצורך ביצוע הפרויקט החל מיום 1.7.2007 ועד ליום 31.12.2008 בלבד.

2008	2007	
?	?	פחת מכונת יציקה
*9,000,000	5,000,000	חומרים שנרכשו
**15,000,000	10,500,000	שכר עבודה
?		מערכות כיבוי אש***

- * נכון ליום 31.12.2008, מתוך העלויות שהתהוו בגין חומרים שנרכשו בשנת 2008, 15% מיועדות לצריכה בשנת 2009.
- ** נכון ליום 31.12.2008, צפויות להתהוות בשנת 2009 עלויות שכר נוספות בגין הפרויקט בסך של 1,000,000 ש"ח.
- *** כיוון שאין החברה מתמחה בהתקנת מערכות כיבוי אש, החליטה להתקשר ביום 1.9.2008 עם חברת "כיבוי שרפות", על מנת שזו תרכיב על שניים מהטנקים מערכת לכיבוי אש בהתאם למפרט הטכני הנדרש על ידי צבא נמיביה. עבור הקמת המערכות בגין שני הטנקים שילמה החברה סכום של 4,400,000 ש"ח ביום 1.10.2008, ובאותו מועד הורכבה מערכת לכיבוי אש על אחד מהטנקים. ביום 1.2.2009 הורכבה מערכת כיבוי האש על הטנק השני.

נתונים נוספים:

1. ליום 31.12.2007 (ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2007) צפוי כי הפרויקט יסתיים ביום 1.3.2009. למועד זה אין באפשרות החברה לאמוד את שיעור ההשלמה של הפרויקט, אולם השבת העלויות שנתהוו בפועל עד למועד זה צפויה. ליום 31.12.2008 קיימת לחברה יכולת לאמוד באופן מהימן את שיעור ההשלמה של הפרויקט.
2. להלן נתונים מתוך מאזן החברה ליום 31.12.2007:

מלאי טנקים מדגם "X" - 20,000,000
3. בשנת 2007 ייצרה החברה חמישה טנקים מדגם X. עלות ייצור כל אחד מהטנקים הנה זהה. ביום 1.5.2007 התקשרה החברה בהסכם מחייב למכירת שלושה מהטנקים. שלושת הטנקים סופקו לרוכש ביום 31.5.2007 והתמורה בגינם שולמה באותו מועד. ביום 1.12.2007 התקשרה החברה בהסכם מחייב למכירת שני הטנקים הנוספים. שני הטנקים סופקו לרוכש ביום 1.3.2008 והתמורה בגינם שולמה באותו מועד. שיעור הרווח הגולמי במכירת טנק מדגם X הנו קבוע בסך 20%. ליום 1 בינואר 2007 לא היה קיים כלל בחברה מלאי טנקים מדגם X.
4. הרווח הגולמי של החברה בגין הפרויקט ובגין מכירת טנקים מדגם X בלבד כפי שהוכר בדוחות רווח והפסד לשנה הסתיימה ביום 31.12.2007 הסתכם לסך של 5,111,053 ש"ח.
5. ליום 31.12.2008 (ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2008) צפוי כי הפרויקט יסתיים ביום 1.4.2009.
6. מעבר לנתון בשאלה, לא קיימות מכירות נוספות של טנקים מדגם X בשנים 2007 ו- 2008. החברה מסווגת הפרשי שער במסגרת סעיף "הוצאות / הכנסות מימון".

7. חישובי ריבית בגין חלקי תקופה נעשים בהתאם לשיטת הקו הישר.
8. החברה קובעת את "שיעור ההשלמה" על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה (שיטת "העלות"). בחישוב שיעור ההשלמה יש להתייחס לשתי ספרות לאחר הנקודה.
9. החברה עורכת דוחות כספיים שנתיים בלבד ומפרסמת את דוחותיה ב-1 באפריל של כל שנת כספים.
10. החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

להלן פירוט שער החליפין של הדולר למועדים השונים:

<u>ש"ח ל- 1 דולר</u>	<u>חודש</u>
3	1.1.2005
3.25	31.12.2005
3.4	ממוצע- שנת 2006
3.6	31.12.2006
4.2	1.7.2007
4	1.10.2007
4.3	31.12.2007
4.25	ממוצע- חודש 6/2007
4	1.2.2008
3.7	31.12.2008

נדרש:

1. חשב/י את סכום עלויות האשראי שיהוונו למכונת היציקה בשנת 2006 והצג/י את היתירות המאזניות הקשורות למכונת היציקה בספרי חברת "שריון" ליום 31 בדצמבר 2006.
2. חשב/י את העלויות הצפויות בגין הפרויקט ליום 31.12.2007.
3. הצג/י את כל הסעיפים הרלבנטיים כפי שיופיעו במאזן חברת "שריון" לימים 31.12.2007 ו- 31.12.2008.
4. הצג/י את סך ההכנסות, סך עלות ההכנסות וסך הרווח הגולמי, כפי שיופיעו בדוחות רווח והפסד של חברת "שריון" לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31.12.2007 ו- 31.12.2008.

שאלה מספר 2 (39 נקודות):

חכירת בניין משרדים

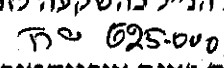
1. ביום 1 בינואר 2007 התקשרה חברה א' בע"מ (להלן - החברה) בהסכם שאינו ניתן לביטול לתקופה של 35 שנים לחכירת בניין משרדים (קרקע ומבנה) מחברת נעם בע"מ לטובת מיקום הנהלת החברה, בתמורה לדמי חכירה שנתיים, לא צמודים, בגובה של 425,000 ש"ח כל אחד, המשולמים החל מיום 31 בדצמבר 2007. בתום התקופה המפורטת לעיל קיימת לחברה אפשרות להפסיק את חכירת הבניין ולשלם בנוסף לתשלום החכירה השנתי המשולם ביום 31 בדצמבר 2041 סכום של 800,000 ש"ח או להאריך את תקופת החכירה ב- 3 שנים נוספות (להלן - תקופת ההארכה) בתמורה לדמי חכירה שנתיים לא צמודים בגובה של 425,000 ש"ח כל אחד, המשולמים החל מיום 31 בדצמבר 2042. ליום 1 בינואר 2007 מעריכה החברה כי דמי החכירה שיהיו מקובלים בשוק במהלך תקופת ההארכה אותם תידרש בכל מקרה לשלם בגין חכירת בניין משרדים דומה או שינבעו כתוצאה מהחכרת משנה של המבנה נשוא החכירה הינם 120,000 ש"ח. בכל מקרה בתום תקופת החכירה יוחזר בניין המשרדים לחברת נעם בע"מ.
2. להלן נתונים (בש"ח) ליום 1 בינואר 2007 לגבי השווי ההוגן של זכויות הבעלות וזכויות השימוש המתייחסות למרכיבי בניין המשרדים (קרקע ומבנה):

מבנה	קרקע	
4,106,948	1,800,000	שווי זכויות בעלות
4,039,929	1,462,832	שווי זכויות חכירה לתקופה של 35 שנים
4,099,302	1,507,924	שווי זכויות חכירה לתקופה של 38 שנים
715,533	3,599,801	אומדן ערך שייר ליום 31.12.2041
100,000	3,820,138	אומדן ערך שייר ליום 31.12.2044

3. אומדן יתרת אורך החיים הכלכליים של מרכיב המבנה ליום 1 בינואר 2007 הינו 40 שנים.
4. שיעור הריבית הגלום בעסקת החכירה ידוע לחברה. ליום 1 בינואר 2007 אומדן שיעור הריבית התוספתי השנתי של החברה לכל אחת מהשנים עד לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2044 הינו 7.5%. אומדן זה ידוע לחברת נעם בע"מ.
5. בניין המשרדים טופל בספרי חברת נעם בע"מ כפריט רכוש קבוע. ליום 1 בינואר 2007 הערך הפנקסי של הקרקע והמבנה בספרי חברת נעם בע"מ הינו 1,500,000 ש"ח ו- 3,900,000 ש"ח, בהתאמה.
6. ערכי השייר של המבנה והקרקע אינם מובטחים על ידי החברה בהסכם החכירה.
7. במסגרת ההתקשרות התהוו לצדדים עלויות משפטיות ישירות המתייחסות להסדרת מרכיב הקרקע בחכירה בלשכת רישום מקרקעין בסכום כולל של 400,000 ש"ח אשר שולמו במזומן ביום 1 בינואר 2007. לפי הסכם החכירה ישאו הצדדים בעלויות אלה באופן שווה. בנוסף, התהוו לחברת נעם בע"מ עלויות ישירות בסכום של 250,000 ש"ח המתייחסות להחכרת מרכיב המבנה בלבד.
8. לצורך הבטחת הגבייה של חלק מתשלומי החכירה העמיד בעל השליטה בחברה כתב ערבות אישית לטובת חברת נעם בע"מ בגובה כל תשלומי החכירה השנתיים המשולמים החל (וכולל) מיום 31 בדצמבר 2017 (משמע, בגין כל תשלום חכירה בו לא תעמוד החברה החל מיום 31 בדצמבר 2017 ועד לתום תקופת החכירה ישא בעל השליטה במחויבות החברה בעוד שעד ליום 31 בדצמבר 2017 תשא חברת נעם בע"מ בסיכון האשראי). לימים 1 בינואר 2007 ו- 31 בדצמבר 2007 מעריכה חברת נעם בע"מ כי לא תידרש להפעיל את הוראות כתב הערבות האישית וכי החברה תעמוד בכל התחייבויותיה כפי שנקבעו במסגרת הסכם החכירה.
9. עקב קשיים פיננסיים אליהם נקלעה החברה במהלך שנת 2008, מעריכה חברת נעם בע"מ ליום 31 בדצמבר 2008, לאחר קבלת מלוא דמי החכירה השנתיים לאותה שנה, כי בכל אחת מהשנים החל מאותו מועד ועד לתום תקופת החכירה לא צפויה גבייתם של 10% מדמי החכירה השנתיים. ליום 31 בדצמבר 2008 צפוי כי בעל השליטה בחברה יוכל לעמוד במלוא תשלומי החכירה מיום 31 בדצמבר 2017 ועד לתום תקופת החכירה מתוקף כתב הערבות האישית שניתן על ידו.
10. ביום 30 ביוני 2009 הגיעו החברה וחברת נעם בע"מ להסדר לפיו הסכם החכרת המבנה יישאר על כנו ובמקום כלל יתרת דמי החכירה השנתיים (בגובה של 425,000 ש"ח לשנה) שהיו אמורים להיות משולמים עד לתום תקופת החכירה תקבל חברת נעם בע"מ 40,000 מניות

- רגילות של החברה המהוות 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לאותו מועד. כמו כן, הסכימו הצדדים כי אופציית ההארכה תבוטל ותקופת החכירה תימשך עד ליום 31 בדצמבר 2044. חברת נעם בע"מ סיווגה את החזקה במניות האמורות לקטגוריית "נכסים פיננסיים זמינים למכירה". מתוך שווי המניות שהועברו לידי חברת נעם בע"מ כאמור לעיל סכום של 1,401,432 ש"ח מתייחס למחויבות הקיימת וההתקשרות העתידית של החברה בגין מרכיב הקרקע בחכירה כאשר יתרת הסכום מיוחסת למרכיב המבנה בחכירה. כמו כן לא צפוי ערך שייר למרכיב המבנה בתום תקופת החכירה.
11. רווחי החברה בשנת 2009 הסתכמו ל- 9,000,000 ש"ח והתפלגו באופן אחיד על פני השנה. ביום 31 בדצמבר 2009 הכריזה וחלקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בגובה של 6,250,000 ש"ח.
12. השווי ההוגן של מניית החברה לימים 30 ביוני 2009 ו- 31 בדצמבר 2009 הינו 120 ש"ח ו- 118 ש"ח, בהתאמה.

השקעה באיגרות חוב שהונפקו על ידי חברת תמר-נדל"ן בע"מ

13. ביום 1 בינואר 2006 הנפיקה חברת תמר-נדל"ן בע"מ, בתמורה לסך של 617,000 ש"ח, 600,000 איגרות חוב בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. איגרות החוב אינן צמודות, תיפרענה ביום 31 בדצמבר 2010 (להלן - מועד הפירעון) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 5% המשולמת מידי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2006, ועד וכולל מועד הפירעון. ביום 31 בדצמבר 2006 רשמה חברת תמר-נדל"ן בע"מ את איגרות החוב למסחר בבורסה לניירות ערך. עלויות הרישום למסחר הסתכמו ב- 8,000 ש"ח.
14. ביום 1 בינואר 2007 רכשה חברת נעם בע"מ בבורסה לניירות ערך את כל איגרות החוב של חברת תמר-נדל"ן בע"מ באמצעות כל כספי הדיבידנד שהתקבלו על ידה כאמור בסעיף 11 לעיל) חברת נעם בע"מ מייעדת את השקעתה באיגרות החוב הנ"ל כהשקעה לזמן ארוך, אין בכוונתה להחזיק בהן עד למועד הפירעון.  025-000 ש"ח
15. ליום 31 בדצמבר 2007 מעריכה חברת נעם בע"מ כי לא קיימת ואיה אובייקטיבית לירידה בערכה של השקעתה באיגרות החוב של חברת תמר-נדל"ן בע"מ.
- ליום 31 בדצמבר 2008 (לאחר תשלום הקופון השנתי) מעריכה חברת נעם בע"מ כי בשל השלכות המיתון העולמי על תחום הנדל"ן ובפרט כתוצאה מהעמקת משבר הסאב-פריים לא תצליח חברת תמר-נדל"ן בע"מ לעמוד בתשלום הריבית בגין שנת 2009 וכי התשלום שהיה אמור להיות משולם ביום 31 בדצמבר 2010 (לרבות תשלום הריבית לאותה שנה) ישולם רק ביום 31 בדצמבר 2011. ליום 31 בדצמבר 2009 אין שינוי באומדן תזרימי המזומנים ביחס לאומדן החזוי ליום 31 בדצמבר 2008.
16. שיעור ריבית השוק השנתית המותאם לסיכון של איגרות החוב של חברת תמר-נדל"ן בע"מ לימים 31 בדצמבר 2007, 31 בדצמבר 2008 ו- 31 בדצמבר 2009 הינו 7%, 8% ו- 7.5%, בהתאמה.

נתונים נוספים:

17. חברה א' מפחיתה רכוש קבוע לפי שיטת הקו הישר.
18. כל החברות עורכות את דוחותיהן 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 2009 - 2007 בגין עסקת החכירה, לרבות בגין השקעתה במניות חברה א'.
2. הצגי את כל פקודות היומן לשנת 2007 ואת כל הסעיפים המאזניים הרלוונטיים ליום 31 בדצמבר 2007 בספרי חברה א' בגין עסקת החכירה.
3. הצגי את כל פקודות היומן ואת כל הסעיפים המאזניים הרלוונטיים בספרי חברת נעם בע"מ בכל אחת מהשנים 2009 - 2007 בגין השקעתה באיגרות החוב שהונפקו על ידי חברת תמר-נדל"ן בע"מ.

הערה:

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

שאלה מספר 3 (22 נקודות):

1. חברה א' עוסקת בייצור ובמכירה של מכונות ספורט. בעקבות פנייה של לקוח מועדף שוקלת חברה א' ביצוע אחת מהעסקות הבאות:
 - א. מכירת מכונת הספורט ללקוח תמורת סדרה של 36 תשלומים חודשיים שווים
 - ב. החכרת מכונת הספורט ללקוח לתקופה של 3 שנים תמורת דמי חכירה חודשיים שווים, כך שבתום תקופת החכירה תעבור הבעלות על המכונה ללקוח ללא תמורה נוספת
 - ג. החכרת מכונת הספורט ללקוח לתקופה של 3 שנים תמורת דמי חכירה חודשיים שווים (ללא העברת בעלות בתום תקופת החכירה). כמו כן תבטח החברה את מלוא ערך הגרט של מכונת הספורט לתום תקופת החכירה (המהווה כ- 40% מהשווי ההוגן של הרכב במועד העסקה) בחברת ביטוח
- ציין/י מהן ההשלכות החשבונאיות של כל אחת מהחלופות על הדוחות הכספיים של חברה א', המדווחת לפי תקני IFRS; כמו כן, פרט/י מה הם ההבדלים העיקריים - חשבונאית ועסקית - בין 3 החלופות מבחינתה של חברה א' (יתרונות/חסרונות)
2. חברה א' ביצעה השקעה באיגרות חוב (מכשיר חוב) ובמניות (מכשיר הוני). כל אחת מההשקעות סווגה בדוחותיה הכספיים (הערוכים לפי תקני IFRS) לקטגוריית "נכסים פיננסיים זמינים למכירה" (Available-for-Sale).
 - א. פרט/י מהם ההבדלים העיקריים בין ירידות ערך של מכשירי חוב לבין ירידות ערך של מכשירי הון (בעת ההכרה ולאחר מכן) בהתאם להוראות IAS 39. התייחס/י בתשובתך לאינדיקטורים לירידת ערך, טיפול בתקופות עוקבות וביטול ירידת ערך
 - ב. ציין/י מהם הפערים העיקריים במקרה זה (בהקשר לירידות הערך) אילו חברה א' היתה מדווחת לפי כללי חשבונאות ישראלים או לפי כללי חשבונאות אמריקניים (US GAAP)
3. חברה א' הינה חברה חדשה. בבעלות חברה א' קרקע בלבד. מנכ"ל החברה ביחד עם סמנכ"ל הכספים של החברה דנו באלטרנטיבות העסקיות העומדות בפניהם. מנכ"ל החברה הציע לייעד את הקרקע לבנייה – משמע, להקים על הקרקע בניין דירות בן 20 קומות שימכרו כדירות מגורים. המנכ"ל צופה כי תקופת הבנייה תמשך כשלוש שנים (עד לקבלת טופס 4 ואיכלוס הבניין) ובמהלכה של התקופה ימכרו הדירות. חברה א' כחברה פרטית בישראל יכולה לדווח לפי GAAP ישראלי או בינלאומי (IFRS). על סמנכ"ל הכספים הוטלה המשימה לבחור מהם כללי החשבונאות שימקסמו את הרווח המדווח על פני כל אחת מהשנים במהלך תקופת ההקמה.

בהנחה כי מדובר בפרויקט רווחי – איזה GAAP היית ממליץ/ה לחברה א' לאמץ?

(פרט/י תשובתך)
4. חברה א' הינה חברה שקלית. חברה א' לקחה הלוואה בסך \$100,000 לשנה (נושאת ריבית שנתית של 5%) במטרה שתשמש למימון הקמה של מפעל חדש בדרום הארץ. לחברה א' אין הלוואות או אשראי נוסף. הריבית השקלית השנתית המקובלת במועד לקיחת ההלוואה הינה 7%. חברה א' מהוונת עלויות אשראי כחלק מעלות המפעל (כנכס כשיר). בהנחה כי שער החליפין של הדולר עלה ממועד לקיחת ההלוואה ועד לתום השנה ב- 10% ושער החליפין הממוצע של הדולר לאותה שנה זהה לשער החליפין ששרר במועד לקיחת ההלוואה, לפי איזה GAAP תהיה עלות המפעל גבוהה יותר בספרי חברה א' (נמק/י תשובתך):
 - א. GAAP ישראלי (תקן 3)
 - ב. IFRS (IAS 23)
 - ג. US GAAP (FAS 34)

מכתב מתן ש.י. 2.8.06

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



בעיות מדידה בחשבונאות

מרצה: רו"ח יעל ג'רסי

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

סמסטר ב' תשס"ח

מועד א'

מועד הבחינה: יום ה' 14.8.08, 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 שחיא, בין מכנית ובין אלקטרונית או בכל דרך אחרת כל חלק שהוא מטופס הבחינה.

פתרון שאלה מספר 1 - היוון עלויות אשראי וחוזת הקמה

היוון עלויות אשראי

שנת 2006:

ביום 1 בינואר 2006 מתחילה תקופת ההיוון כיון ששלושת התנאים מתקיימים למועד זה.

ממוצע השקעות בגין הקמת המכונה לשנת 2006:

תאריך ההשקעה	סכום ההשקעה	תקופה	השקעה משוקללת
1.1.2006	7,000,000	1	7,000,000
31.3.2006	1,000,000	9/12	750,000
30.6.2006	1,000,000	6/12	500,000
30.9.2006	1,000,000	3/12	250,000
			<u>8,500,000</u>
	<u>10,000,000</u>		

בניכוי אשראי ספציפי ומענק קרן עידוד:

1.7.2006	250,000	6/12	125,000
31.3.2006	1,000,000	9/12	750,000
30.6.2006	1,000,000	6/12	500,000
30.9.2006	1,000,000	3/12	250,000
	<u>3,250,000</u>		<u>1,625,000</u>

6,875,000

השקעה ספציפית לצורך היוון אשראי לא ספציפי:

היוון אשראי ספציפי (החל מיום לקיחת האשראי- 1.1.2006)

$$1,000,000 * 6\% * 3/12$$

$$1,000,000 * 6\% * 6/12$$

$$1,000,000 * 6\% * 9/12 =$$

90,000

סך הוצאות מימון

היוון אשראי לא ספציפי:

$$PV = 4,750,000$$

$$pmt = 5,000,000 * 5\% = 250,000$$

$$n = 4$$

$$FV = 5,000,000$$

$$Refc =$$

$$6.46\%$$

אגרות החוב:

יתרת פתיחה	תשלום	הוצאות מימון	בגין קרן	יתרת סגירה
1.1.2005	4,750,000	306,761	56,761	4,806,761
1.1.2006	4,806,761	310,427	60,427	4,867,188
1.1.2007	4,867,188	314,329	64,329	4,931,517
1.1.2008	4,931,517	318,483	68,483	5,000,000

4,806,761*3.25/3	5,207,324	יתרת אגרות חוב משוערכת- 1.1.2006- לאחר תשלום-
310,427*3.4/3=	351,817	ריבית
351,817(3.6/3.4-1)	20,695	הפרשי שער בגין ריבית
5,207,324 (3.6/3.25-1)=	560,789	הפרשי שער בגין קרן
	933,301	

ריבית שקלית בגין אגרת חוב- 332,500 $4,750,000*7\%=$

הריבית השקלית נמוכה מהוצאות הריבית ולכן ניקח אותה בכל מקרה לצורך ההיוון- 351,817
שאר עלויות האשראי בגין אגרות החוב (בסך של 600,801) ייזקפו לרווח והפסד בשנת 2006

יתרה ממוצעת של האשראי- 5,457,324 $5,207,324+ 1,000,000*3/12$

חישוב שיעור ההיוון- 6.81% $(351,817+20,000) / 5,457,324$

סך עלויות אשראי להיוון-

אשראי ספציפי- 90,000

אשראי כללי- 468,406 $6,875,000*6.81\%=$

מגבלת ההיוון הינה אפקטיבית ולכן נהוון אשראי כללי בסך 371,817- (468,406>371,817)

סך עלויות האשראי שיהוונו- 461,817 $90,000+371,817=$

נכס בהקמה ליום 31.12.2006-

השקעות שבוצעו 10,000,000

עלויות אשראי 461,817

מענק קרן עידוד -250,000

10,211,817

פחת לשנה
2,269,293

חוזת הקמה

שנת 2007:

החברה עוסקת הן בהקמה של טנקים עבור צבא נמיביה והן במכירת טנקים המיוצרים על ידיה באופן עצמאי, ולכן עליה ליישם הן את כללי IAS 18 והן את כללי IAS 11 לגבי סוגי ההכנסות השונים כיון שבשנת 2007 טרם סופקו שני טנקים, ההכנסה לשנה זו מורכבת ממכירה של שלושה טנקים בלבד.

על מנת לחשב את הרווח / הפסד הצפוי מהפרויקט יש תחילה לחשב את ההכנסות והרווח שהוכר בגין מכירת הטנקים:

סך הכל רווח גולמי	בגין הפרוייקט	בגין טנקים שנמכרו	
		37,500,000	הכנסות
		30,000,000	עלות המכר
5,111,053 נתון	-2,388,947 p.n	7,500,000	רווח גולמי

בגין הפרוייקט חישוב סך ההכנסות

מועד	הכנסות	סכומים שחויבו:
1.07.07	5,000,000	מקדמה
1.11.07	15,000,000	תשלום ראשון
	20,000,000	

מועד	הכנסות	הכנסות צפויות:
1.3.2008	20,000,000	תשלום שני
1.4.2009	10,000,000	תשלום אחרון
	541,800	קנס בגין פיגור צפוי של חודשיים
	29,458,200	

סך הכנסות הפרוייקט: 49,458,200

חישוב סך העלויות:

עלויות בפועל:	
שכר טרחה עורך דין	50000*4.25=
פחת מכונת יציקה	212,500
חומרים	1,134,647
שכר עבודה	5,000,000
סך עלויות בפועל	10,500,000
	16,847,147

עלויות צפויות: 35,000,000 p.n

סך עלויות הפרוייקט: 51,847,147

חישוב רווח/הפסד צפוי מהפרוייקט

סך הכנסות	סך עלויות	הפסד צפוי
49,458,200	51,847,147	
p.n	(2,388,947)	
חושב לעיל		

החברה לא יכולה לאמוד בצורה מהימנה את שיעור ההשלמה, ועל כן תכיר בהכנסה בשיטת "מרווח אפס".
כיון שצפוי הפסד בגין הפרוייקט, יש להכיר בו מיידית:

הכנסות הפרוייקט	עלויות הפרוייקט	הפסד
16,847,147	19,236,093	
	(2,388,947)	
בגובה העלויות בפועל הניתנות להשבה		

דוח רווח והפסד לשנת 2007:

סך הכנסות	54,347,147	
סך עלויות	50,370,740	כולל גם פחת של חצי שנה ראשונה 2007 בגין מכונה
רווח גולמי	3,976,407	
הכנסות מימון (הפרשי שער)	-5,000	$106,250 * (4/4.25-1) + 106,250 * (4.3/4.25-1) =$
רווח נקי	3,981,407	

סעיפי מאזן ליום 31/12/07:

רכוש קבוע- מכונה	7,942,524	10,211,817-2,269,293=
זכאים בגין עבודות בריצוע:		
עלויות שהושקעו	16,847,147	
בניכוי הפסד שנזקף לרווח"ס	-2,388,947	
בניכוי חיובים שהוצאו ללקוחות	20,000,000	
סה"כ	-5,541,800	
זכאים אחרים	107,500	$25,000 * 4.3 =$ בגין שכר טרחה לעורך הדין

שנת 2008:

חישוב סך ההכנסות

מועד	הכנסות	סכומים שחויבו:
1.07.07	5,000,000	מקדמה
1.11.07	15,000,000	תשלום ראשון
1.3.2008	20,000,000	תשלום שני
	40,000,000	

הכנסות צפויות:

תשלום אחרון	10,000,000	1.5.2009
קנס בגין פיגור צפוי של 3 חודשים	699,300	$264,600 * 3 * 3.7/4.2 =$
	9,300,700	

סך הכנסות הפרוייקט: 49,300,700

חישוב סך העלויות:

עלויות בפועל:

שכר טרחה עורך דין	212,500	$50,000 * 4.25 =$
פחת מכונת יציקה	3,403,940	$2,269,293 * 1.5 =$
חומרים	12,650,000	$5,000,000 + 9,000,000 * 0.85 =$
שכר עבודה	25,500,000	$10,500,000 + 15,000,000 =$
התקנת מערכות כיבוי אש	2,200,000	בגין טנק אחד בלבד
סך עלויות בפועל	43,966,440	

עלויות צפויות:

חומרים	1,350,000	$9,000,000 * 0.15 =$
שכר עבודה	1,000,000	
התקנת מערכות כיבוי אש	2,200,000	בגין הטנק השני
	4,550,000	

סך עלויות הפרוייקט: 48,516,440

חישוב רווח/הפסד צפוי מהפרוייקט

49,300,700	סך הכנסות
<u>48,516,440</u>	סך עלויות
784,261	רווח צפוי

חישוב שיעור ההשלמה ליום 31 בדצמבר 2008 (בנטרול הוצאות משפטיות, מקדמות לקבלן משנה וחומרים שטרם נצרכו)-

$$43,753,940/48,303,940=90.58\%$$

דוח רווח והפסד לשנת 2008:

$(49,300,700 \cdot 90.58\% - 16,849,647) + 25,000,000 =$	52,809,428	סך הכנסות
p.n	<u>44,710,098</u>	סך עלויות
$(784,261 \cdot 90.58\% + 2,388,947) + 5,000,000 =$	8,099,330	רווח גולמי
$107,500 \cdot (4/4.3 - 1) =$	<u>-7,500</u>	הכנסות מימון
	8,106,830	רווח נקי

סעיפי מאזן ליום 31/12/08:

רכוש קבוע- מכונה 5,673,231

זכאים בגין עבודות בביצוע:

	43,966,440	עלויות שהושקעו
776'761*90.58%=	710,383	בתוספת רווח שמקף לרווח"ס
	40,000,000	בניכוי חיובים שהוצאו ללקוחות

בתוספת מקדמה לקבלן משנה

<u>3,550,000</u>	+ חומרים שטרם נצרכו
8,226,823	סה"כ

א. עסקת מכירה - סעיף 11 ל- IAS 18 קובע כי במידה ותזרים המזומנים אותו זכאית הישות לקבל בגין עסקת המכירה נדחה ואינו מתקבל במועד ביצוע העסקה, השווי ההוגן של התמורה עשוי להיות נמוך מסכום המזומנים אותו זכאית הישות לקבל. כלומר, כאשר תנאי האשראי עולים על תנאי האשראי המקובלים או שלצד העסקה קיימת חלופת תשלום במזומן, ההסדר בין הצדדים כולל למעשה עסקת מימון בנוסף לעסקת המכירה. במקרים אלה ההכנסה תימדד בהתאם לשווי ההוגן של התמורה ותוכר בעת התקיימות כל התנאים להכרה בהכנסה המתייחסים לעסקת המכירה. ההפרש שבין השווי ההוגן של התמורה והסכום הנקוב של התמורה או במידה וקיים מחיר מכירה ברור למכונת במזומן, יוכר כהכנסות ריבית לאורך תקופת מתן האשראי (36 חודשים). היתרון בעסקה זו מבחינת חברה אינו נובע מהעברת כל הסיכונים העסקיים-תפעוליים המתייחסים לנכס (מכונת) לידי הלקוח. יחד עם זאת, סיכונים אלה הוחלפו בסיכון האשראי של הלקוח (הסיכון שהלקוח לא יוכל בעתיד לעמוד בתשלומים הקבועים), אשר אינו מגובה באמצעות בטוחה.

ב. חכירה לתקופה של 3 שנים הכוללת העברת בעלות אוטומטית בתום תקופת החכירה - מדובר בהסכם חכירה ולכן העסקה תטופל בתאם להוראות IAS 17. כיון שקיימת העברת בעלות אוטומטית בתום תקופת החכירה, וחברה אי' עוסקת בייצור ומכירה של מכונות ספורט, מדובר מנקודת ראותה בחכירה מימונית מסוג מכירה. אי לכך, במועד תחילת תקופת החכירה תכיר חברה אי' בהכנסות ממכירות בגובה השווי ההוגן של הנכס או, אם נמוך יותר, הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימליים, שהוא מחושב לפי שיעור ריבית השוק. ההפרש שבין סכום ההכנסות שיוכרו, כאמור לעיל, לעלות הפנקסנית של המכונת בספרי חברה אי' יקבל ביטוי במועד תחילת תקופת החכירה במסגרת הרווח הגולמי. במקרה האמור, ההפרש שבין סכום ההכנסות ממכירות לסכום הנקוב והלא מהוון של דמי החכירה המינימליים יוכר כהכנסות מימון על פני תקופת החכירה. בהנחה שחברה אי' אינה תברת מימון, הכנסות אלה יסווגו במסגרת הרווח התפעולי בסעיף "הכנסות אחרות". בהתאם, לעניין ההכרה והסיווג החשבונאי - ההכרה בהכנסה, ברווח מהמכירה ובהכנסות המימון - תתקבל תוצאה זהה בין חלופת המכירה לחלופת החכירה. היתרון המרכזי בעסקה זאת, בניגוד לחלופה אי' לעיל, הינו שסיכון האשראי מגובה באמצעות בטוחה (הבעלות המשפטית על הנכס נותרה בידי חברה אי') - הנכס לא יעבור לבעלותו של החוכר כל עוד לא עמד בדרישות התשלום לפי הסכם החכירה.

לסיכום - המהות הכלכלית והטיפול החשבונאי בחלופות אי' ו- ב' זהה במהותו, למעט העובדה כי תחת חלופה ב' הנכס מהווה בטוחה לגביית תשלומי החכירה (ולכן עדיפה מנקודת ראותו של המחכיר/מוכר).

ג. חכירה לתקופה של 3 שנים כאשר בתומה הנכס חוזר לידי המחכיר וערך הגרט מבוסס על ידי חברה ביטוח - תחת ההנחה כי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה החוזיים (לא כולל הגרט) מהווים במועד ההתקשרות בחכירה את רוב השווי ההוגן של הנכס המוחכר (מעל 50%), מדובר, בראיית המחכיר בלבד, בחכירה מימונית, כיון שערך הגרט של הנכס (המהווה 40% מהשווי ההוגן של הנכס המוחכר) מובטח ולכן נכלל במסגרת דמי החכירה המינימליים. בהתאם לאמור, במועד תחילת תקופת החכירה תכיר חברה אי' בהכנסות ממכירות בגובה השווי ההוגן של הנכס או, אם נמוך יותר, הערך הנוכחי של דמי החכירה המינימליים, שהוא מחושב לפי שיעור ריבית השוק. ההפרש שבין סכום ההכנסות שיוכרו, כאמור לעיל, לעלות הפנקסנית של המכונת בספרי חברה אי' יקבל ביטוי במועד תחילת תקופת החכירה במסגרת הרווח הגולמי. במהלך תקופת החכירה תכיר חברה אי' בהכנסות מימון בגובה ההפרש שבין דמי החכירה המינימליים הלא-מהווים וסכום ההכנסות שהוכרו. היתרונות הגלומים בעסקה זו נובעים מכך שחברה אי' אינה חשופה במהלך תקופת החכירה בלבד לסיכונים העסקיים-תפעוליים המתייחסים לנכס. יחד עם זאת, סיכון האשראי של הלקוח קיים, אך בניגוד לחלופה אי' לעיל, סיכון האשראי מגובה באמצעות בטוחה (הבעלות המשפטית על הנכס נותרה בידי חברה אי') עניין שמצמצם את חשיפת המחכיר. כמו כן, בתום תקופת החכירה הנכס נשאר בידי המחכיר שיכול לעשות בו שימוש נוסף (כניסה לעסקת חכירה נוספת, מימוש וכו'...). החסרון בעסקה זו ביחס לחלופות אי' ו- ב' שלעיל נובע מכך שחברה אי' חשופה לסיכונים העסקיים-התפעוליים המתייחסים לנכס

החל מתום תקופת החכירה. כלומר, בניגוד לשתי החלופות שלעיל, במקרה זה לא הועברו כל הסיכונים העסקיים-תפעוליים המתייחסים לנכס. כמו כן, קיימת עלות לביטוח הנכס שהמכיר צריך לשאת בה (פרמיית הביטוח).

סעיף 2

א. ההבדלים העיקריים בין ירידות ערך של מכשירי חוב לבין מכשירי הון המסווגים לקטגוריית Available-for-Sale:

- ראיות אובייקטיביות שמעידות על הצורך להכיר בהפסד:
 - מכשירי חוב - דוגמאות לראיות אובייקטיביות לקיומה של ירידת ערך במכשירי חוב הינן קשיים פיננסיים של המנפיק, הפרת ההסכם על ידי המנפיק, כניסת המנפיק להליכי פירוק או צפי כלשהו כי תזרימי המזומנים מהמכשיר יהיו נמוכים ממה מהצפוי. כמו כן שינויים שליליים כלשהם אשר התרחשו בסביבת המנפיק עלולים להעיד על ירידת המכשיר.
 - מכשירי הון - אירועים נוספים שמהווים ראיות אובייקטיביות בנוסף לסוגי האירועים שצוינו לעיל - שינויים משמעותיים בעלי השפעה שלילית שהתרחשו בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית, המשפטית או בסביבת השוק שבה פועל המנפיק, ירידה משמעותית בשווי ההון של ההשקעה במכשיר הוני מתחת לעלותה וירידה מתמשכת בשווי ההון של ההשקעה במכשיר הוני מתחת לעלותה.
 - הכרה ומדידה של ירידת הערך:
 - במידה וקיימת ראיה אובייקטיבית כאמור, הן במכשירי חוב והן במכשירי הון, יש להכיר בהפסד מירידת ערך בדוח רווח והפסד, בגובה סכום ההפסד המצטבר, שנוקף עד לאותו מועד ישירות להון העצמי.
 - מדידה בתקופות עוקבות:
 - מכשירי חוב - הכנסות הריבית בתקופות העוקבות למועד שבו הוכרה ירידת הערך מוכרת באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך.
 - מכשירי הון - נמדדים על בסיס שווי הון.
 - ביטול ירידת ערך:
 - מכשירי חוב - ניתן לבטל ירידת ערך במסגרת דוח רווח או הפסד עד גובה העלות המופחתת שהייתה מוכרת אילולא הוכרה ירידת הערך, ובתנאי שאת העלייה בשווי ההון ניתן לייחס באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר שההפסד מירידת ערך הוכר ברווח או הפסד.
 - מכשירי הון - אין לבטל הפסד שהוכר בגינם דרך רווח או הפסד. כל עליית ערך עוקבת תיזקף ישירות להון העצמי.
- ב. הפערים העיקריים במקרה זה אילו חברה א' היתה מדווחת לפי כללי חשבונאות ישראליים:

- לפי כללי חשבונאות ישראליים לא קיימת קטגוריה של Available-for-Sale, ההשקעה, ככל הנראה, תסווג לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל כהשקעת קבע.
- בעת ההכרה בירידת ערך יש להבחין בין ירידת ערך זמנית לירידת ערך שאינה זמנית. כמו כן יש ליישם את החלטה 4-1 בבחינת הקריטריונים לצורך בחינת ירידת הערך.
- לפי כללי חשבונאות ישראליים ניתן לבטל ירידת ערך הן של מכשירי חוב והן של מכשירי הון. כמו כן יש ליישם את החלטה 4-3 בבחינת ביטול הפסדים מירידת הערך.
- בדרך כלל, עלויות מימוש המכשיר מובאות בחשבון במסגרת ההכרה והמדידה של ירידת הערך.

הפערים העיקריים במקרה זה אילו חברה א' היתה מדווחת לפי כללי חשבונאות אמריקניים:

- בעת ההכרה בירידת ערך יש להבחין בין ירידת ערך זמנית לירידת ערך שאינה זמנית.
- לפי כללי חשבונאות אמריקניים לא ניתן לבטל כלל דרך רווח או הפסד ירידת ערך שהוכרה, הן במקרה של מכשירי חוב והן במקרה של מכשירי הון.

סעיף 3

בהנחה כי מדובר בפרויקט רווחי וכי ברצונה של חברה א' למקסם את רווחיה במהלך תקופת ההקמה, עליה לאמץ את כללי החשבונאות המקובלים בישראל. בהתאם לכללים אלה, חברה א' תיישם את תקן 2 - "הקמת בניינים למכירה" לגבי הכנסותיה הנובעות ממכירת דירות מגורים, ותכיר בהכנסה על פני השנים, לפי קצב השלמת הפרויקט ומכירתו (נדרש כי שיעור ההשלמה יהא לפחות 25% ושיעור המכירות יהא לפחות 50%). לעומת זו, תחת כללי IFRS, יש ליישם לגבי הכנסות בגין הקמת בניינים למכירה את הוראות IAS 18 (תנאי ההכרה בהכנסה ממכירת סחורות), ועל כן ההכנסה תוכר, בדרך כלל, עם השלמת הבנייה, מסירת הנכס והעברת הזכות הקניינית לקונה ולא במהלך תקופת הבנייה.

סעיף 4

עלות המפעל בספרי חברה א' תהיה הגבוהה ביותר בהתאם להוראות ה-GAAP הישראלי, זאת כיון שהפרשי השער בגין החלואה יהוונו במלואם ללא כל מגבלה (הפרשי השער שנוצרו בגין קרן החלואה ובגין הריבית התקופתית). בהתאם ל-US GAAP עלות המפעל תהיה הנמוכה ביותר כיון שכל הפרשי השער ייזקפו כהוצאה מיידית בדוח רווח והפסד. בהתאם ל-IFRS ניתן להוון בנוסף לריבית בגין החלואה גם את הפרשי השער, במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. כלומר, בהתאם ל-IFRS היוון הפרשי שער כפוף לבחינת מגבלת עלויות האשראי הנובעות מהחלואה בתנאים דומים הנקובה במטבע הפעילות של החברה (השקל).

פתרון שאלה מספר 2 - חכירת קרקע ומבנה ומכשירים פיננסיים

(1) אופציית ההארכה

$$\begin{aligned} &PMT = 305,000 \\ &R = 7.5\% \\ &N = 3 \end{aligned} \quad \left. \vphantom{\begin{aligned} &PMT = 305,000 \\ &R = 7.5\% \\ &N = 3 \end{aligned}} \right\} P.V. =$$

$$793,160 < 800,000$$

↓

ודאי באופן סביר כי החוכר יבחר
להאריך את תקופת החכירה

(2) סיווג עסקת החכירה בספרי חברה א' ובספרי חברה ב'

במועד החתקשרות בחכירה קיימת ודאות ברמה סבירה כי אופציית ההארכה תמומש, בשל קיומו של הקנס. לאור האמור, תקופת החכירה של מרכיב המבנה היא למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של מרכיב זה ולכן חכירת המבנה תסווג כחכירה מימונית. להבדיל, הזכות הקניינית המתווספת לקרקע אינה צפויה לעבור לידי החוכר בתום תקופת החכירה ולכן חכירת מרכיב הקרקע מסווגת כחכירה תפעולית.

(3) פיצול דמי החכירה המינימליים בין מרכיב הקרקע ומרכיב המבנה:

$425,000 \cdot 1,507,924 / (1,507,924 + 4,099,302) =$	114,293	קרקע
$425,000 \cdot 4,099,302 / (1,507,924 + 4,099,302) =$	310,707	מבנה
	<u>425,000</u>	סה"כ

(4) שיעור הריבית הגלום בחכירת המבנה (מחכיר)

$$\begin{aligned} &PMT = 310,707 \\ &P.V. = 4,106,948 + 250K = 4,356,948 \\ &N = 38 \\ &F.V. = 100K \end{aligned} \quad \left. \vphantom{\begin{aligned} &PMT = 310,707 \\ &P.V. = 4,106,948 + 250K = 4,356,948 \\ &N = 38 \\ &F.V. = 100K \end{aligned}} \right\} Refc = 6.49\%$$

תקופה	יתרת פתיחה	PMT	הכנסות מימון	השקעה נטו בחכירה	יתרת סגירה
1/1/2007 - 31/12/2007	4,356,948	310,707	282,832	27,875	4,329,073
1/1/2008 - 31/12/2008	4,329,073	310,707	281,023	29,684	4,299,389
1/1/2009 - 31/12/2009	4,299,389	310,707	279,096	31,611	4,267,778

(5) פסודות יומן ויתרות מאזניות - מחכיר

$310,707 \cdot 38 + 100,000 =$	11,906,859	חייבים (השקעה ברוטו בחכירה)	ח'	1.1.2007
$4,106,948 - 3,900,000 =$	3,900,000	רכוש קבוע	ז'	
	206,948	רווח הון(י)	ז'	
	7,549,911	ריבית שט"מ	ז'	
	250,000	מזומן	ז'	
	200,000	הוצאות נדחות (קרקע)	ח'	
		מזומן	ז'	

(*) אמנם צריך לנכות את הערך הנוכחי של הגרט שאינו מובטח מהתקבולים ומהעלות הפקטית של הנכס, אך אין לכך השפעה על סכום רווח ההון שיוכר

	310,707	מזומן	ח'	31.12.2007
310,707	חייבים (השקעה ברוטו בחכירה)		ז'	
282,832	ריבית שט"מ		ח'	
282,832	הכנסות ריבית		ז'	
114,293	מזומן		ח'	
114,293	הכנסות בגין שכירות תפעולית		ז'	
$200K/38 =$	5,263	הוצאות בגין שכירות תפעולית	ח'	
	5,263	פחת נצבר - קרקע	ז'	

יתרות מאזניות ליום 31.12.2007 (בש"ח):

סה"כ	חייבים לזמן ארוך	רכוש שוטף	
11,596,152	11,285,445	310,707	השקעה ברוטו בחכירה
7,267,079	6,986,056	281,023	בניכוי - ריבית שט"מ
4,329,073	4,299,389	29,684	השקעה נטו בחכירה
		<u>קרקע</u>	
	$1,500K + 200K =$	1,700,000	עלות
	$200K/38 =$	5,263	בניכוי - פחת שנצבר
		<u>1,694,737</u>	עלות מופחתת

31.12.2008	ח'	מזומן	310,707	חייבים (השקעה ברוטו בחכירה)	310,707	
	ז'					
	ח'	ריבית שט"מ	281,023	הכנסות ריבית	281,023	
	ז'					
	ח'	מזומן	114,293	הכנסות בגין שכירות תפעוליות	114,293	
	ז'					
	ח'	הוצאות בגין שכירות תפעוליות	5,263	פחת נצבר - קרקע	5,263	
	ז'					
	ח'	הפסד בגין ירידת ערך	189,244	הפרשה לירידת ערך (חייבים, נטו)	189,244	
	ז'					

$200K/38 =$
 $PMT = 31,071$
 $R = 6.49\%$
 $N = 8$

$P.V. =$

תקומה	יתרת פתיחה	PMT	הכנסות מימון	השקעה נטו בחכירה	יתרת סגירה
31/12/2008	4,299,389	(189,244)	189,244	4,110,145	4,110,145
1/1/2009 - 31/12/2009	4,110,145	279,636	266,811	12,825	4,097,319

יתרות מאזנויות ליום 31.12.2008 (בש"ח):

שק"ב	חייבים לזמן ארוך	רובש שוטף	השקעה ברוטו בחכירה
11,036,880	10,757,244	279,636	בניכוי - ריבית שט"מ
6,926,735	6,659,925	266,811	השקעה נטו בחכירה
4,110,145	4,097,319	12,825	

קרקע	עלות
1,700,000	בניכוי - פחת שנצבר
10,526	עלות מופחתת
1,689,474	

$1,500K + 200K =$	$200K \cdot 2/38 =$
-------------------	---------------------

30.6.2009	ח'	ריבית שט"מ	131,308	הכנסות ריבית	131,308	
	ז'					
	ח'	חייבים	51,432	הכנסות בגין שכירות תפעוליות	51,432	
	ז'					
	ח'	השקעה במניות חברה א'	4,800,000			
	ח'	ריבית שט"מ	6,795,427			
	ח'	הפסד	842,885			
	ז'	השקעה ברוטו בחכירה	11,036,880			
	ז'	חייבים	51,432			
	ז'	הכנסות מראש	1,350,000			

הערה

יש לציין כי לא חל שינוי בסיווג הקרקע והמבנה כחכירה תפעולית ומימונית, בהתאמה, כתוצאה משינוי תנאי החכירה

31.12.2009	ח'	הוצאות בגין שכירות תפעוליות	5,263	פחת נצבר - קרקע	5,263	
	ז'					
	ח'	הכנסות מראש	19,014	הכנסות בגין שכירות תפעוליות	19,014	
	ז'					
	ח'	מזומן	625,000	השקעה במניות חברה א'	175,000	
	ז'			הכנסות מדיבידנד	450,000	
	ח'	השקעה במניות חברה א'	95,000	קרן הון	95,000	
	ז'					

$200K/38 =$
 $(1,350,000/35.5) \cdot 1/2 =$
 $6,250,000 \cdot 10\% =$
 $(6,250K - 9,000K \cdot 1/2) \cdot 10\% =$
 $9,000K \cdot 1/2 \cdot 10\% =$
 $40,000 \cdot 118 - (4,800K - 175K) =$

יתרות מאזוניות ליום 31.12.2009 (בש"ח):

קרקע		עלות
$1,5000K + 200K =$	1,700,000	עלות
$200K \cdot 3/38 =$	15,789	בניכוי - פחת שנצבר
	1,684,211	עלות מופחתת
	4,720,000	השקעה במניות חברה א':
	1,330,986	הכנסות מראש:
	95,000	קרן הון (בזכות):

(6) טיפול בספרי חברה א' (חוכר)

$$40,000 \cdot 118 =$$

$$1,350,000 \cdot 35/35.5 =$$

$$\begin{aligned} PMT &= 310,707 \\ R &= 6.49\% \\ N &= 38 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} PMT &= 310,707 \\ P.V. &= 4,106,948 \\ N &= 38 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} P.V. &= 4,347,785 > 4,106,948 \\ \downarrow \\ Refc &= 6.98\% \end{aligned}$$

יתרת סגירה	מרכיב קרן	הוצאות מימון	PMT	יתרת פתיחה	תקופה
4,083,053	23,895	286,812	310,707	4,106,948	1/1/2007 - 31/12/2007
4,057,490	25,563	285,144	310,707	4,083,053	1/1/2008 - 31/12/2008
	4,106,948			ח'י	1.1.2007
	200,000			ח'י	
4,106,948		התחייבות בגין חכירה מימונית		ח'י	
200,000		מזומן		ח'י	
	23,895	התחייבות בגין חכירה מימונית		ח'י	31.12.2007
	286,812	הוצאות מימון		ח'י	
310,707		מזומן		ח'י	
4,106,948/38 =	108,078	108,078		ח'י	
	108,078	פחת נצבר (מבנה)		ח'י	
	114,293	הוצאות בגין חכירה תפעולית		ח'י	
	114,293	מזומן		ח'י	
200K/38 =	5,263	5,263		ח'י	
	5,263	הוצאות נדרות		ח'י	

יתרות מאזוניות ליום 31.12.2007 (בש"ח):

סה"כ	התחייבויות לזמן ארוך	התחייבויות שוטפות	
4,083,053	4,057,490	25,563	התחייבות בגין חכירה מימונית
	הוצאות נדרות	רכוש קבוע	
	200,000	4,106,948	עלות
	5,263	108,078	בניכוי - פחת שנצבר
	194,737	3,998,870	עלות מופחתת

(1) חישוב ריבית אפקטיבית

PMT = 30,000
N = 4
F.V. = 600,000
P.V. = 625,000

Refc = 3.86%

תקופה	י.פ.	PMT	הכנסות ריבית	הכנסות	י.ס.
1/1/2007 - 31/12/2007	625,000	30,000	24,100	5,900	619,100
1/1/2008 - 31/12/2008	619,100	30,000	23,873	6,127	612,973
1/1/2009 - 31/12/2009	612,973	30,000	23,636	6,364	606,609
1/1/2010 - 31/12/2010	606,609	30,000	23,391	6,609	600,000

(2) שנת 2007

1.1.2007	ח'	השקעה באג"ח	625,000	625,000	
	ז'	מזומן		625,000	
31.12.2007	ח'	מזומן	30,000		600,000 * 5% =
	ז'	השקעה באג"ח		5,900	
	ז'	הכנסות ריבית		24,100	

PMT = 30,000
N = 3
F.V. = 600,000
Refc = 7%

P.V. = 568,508

31.12.2007	ח'	קרן הון	50,592	50,592	619,100 - 568,508 =
	ז'	השקעה באג"ח		50,592	

בשייח

568,508 יתרת ההשקעה ליום 31.12.2007
50,592 יתרת קרן ההון בחובה ליום 31.12.2007

(3) שנת 2008

31.12.2008	ח'	מזומן	30,000		600,000 * 5% =
	ז'	השקעה באג"ח		6,127	
	ז'	הכנסות ריבית		23,873	

P.V. = 600,000 * 1.05 / 1.08^3 = 500,114

	ח'	קרן הון	62,267	62,267	612,973 - 500,114 - 50,592 =
	ז'	השקעה באג"ח		62,267	

	ח'	הוצאות בגין ירידת ערך קרן הון	112,858	112,858	612,973 - 500,114 =
	ז'			112,858	

בשייח

500,114 יתרת ההשקעה ליום 31.12.2008
- יתרת קרן ההון ליום 31.12.2008

(4) שנת 2009

31.12.2009	ח'	השקעה באג"ח	40,009	40,009	500,114 * 8% =
	ז'	הכנסות ריבית		40,009	

P.V. = 600,000 * 1.05 / 1.075^2 = 545,160

31.12.2009	ח'	השקעה באג"ח	5,036	5,036	545,160 - 500,114 * 1.08 =
	ז'	קרן הון		5,036	

בשייח

545,160 יתרת ההשקעה ליום 31.12.2009
5,036 יתרת קרן ההון בזכות ליום 31.12.2009