

**הפתרון מציג את הסוגיות העיקריות בהן ניתן לדון ואינו כולל את כל הפתרונות האפשריים. פתרונות אחרים שהצביעו על הבנת הסוגיות החשבונאיות קיבלו ניקוד בהתאם לניתוח החשבונאי שהציגו**

**שאלה 1 (10 נק') - אורך הפתרון לא יעלה על 3/4 עמוד**

חברת פתקית בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה פרטית בשליטתה הבלעדית של חברת דנמור בע"מ. החברה פועלת בתחום הדפוס המסורתי. לאור רצון החברה להתרחב לתחום הדפוס הדיגיטאלי ביצעה החברה את העסקאות הבאות ביום 31 בדצמבר 2013:

- א. החברה גייסה מבנק ישראלי הלוואה לתקופה של 4 שנים ללא בטחונות בסכום של 10 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 8% המשולמת אחת לשנה החל מיום 31 בדצמבר 2014.
- ב. החברה קיבלה מחברת דנמור בע"מ הלוואה לתקופה של 4 שנים ללא בטחונות בסך של 10 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 10% המשולמת אחת לשנה החל מיום 31 בדצמבר 2014.
- ג. החברה גייסה מבנק ישראלי הלוואה לתקופה של 4 שנים בסכום של 10 מיליון ש"ח, לטובת ההלוואה העמידה חברת דנמור בע"מ בטחונות בסכום של 10 מיליון ש"ח, בשל הערבות הפחית הבנק את שיעור הריבית השנתית לשיעור של 6% המשולמת אחת לשנה החל מיום 31 בדצמבר 2014.

**נדרש:**

- א. מהו הטיפול החשבונאי בכל אחת מהעסקאות בהתאם למסגרת המושגית?
- ב. בהתאם לתשובתך לנדרש א' – חשב את הוצאות המימון בגין ההלוואות בשנת 2014.

**פתרון:**

ההלוואה הראשונה היא הלוואה רגילה (התחייבות) בתנאי שוק רגילים, מהלוואה זאת יש לגזור את ריבית החוב של החברה - 8%.

ההלוואה השנייה היא בתנאים נחותים לחברה, במצב זה החברה נתנה הטבה לבעל השליטה (תשלם לו ריבית גבוהה יותר מידי שנה, ולכן יש לפצל את העסקאות לעסקת אשראי רגילה - בתנאי שוק רגילים וחלוקת דיבידנד לבעלים בגובה ההפרש.

ההלוואה השלישית היא בתנאים עדיפים לחברה, במצב זה החברה קיבלה הטבה מבעל השליטה (תשלם לו ריבית נמוכה יותר מידי שנה בשל הבטחונות שקיבלה מבעל השליטה), ולכן יש לפצל את העסקאות לעסקת אשראי רגילה (התחייבות) - בתנאי שוק רגילים ובהשקעת בעלים (הון) בגובה ההפרש.

### הלואה רגילה- א

I	8%
N	4
FV	10,000,000
PMT	800,000
PV	-10,000,000

### ריבית לשנת 2014

$$10,000 * 8\% = -800,000$$

### הלואה רגילה- ב

I	8%
N	4
FV	10,000,000
PMT	1,000,000
PV	-10,662,425

קרן הון משיכות בעלים / עודפים (דיבידנד)	-662,425
סה"כ התקבל	-10,000,000

### ריבית לשנת 2014

$$10,662 * 8\% = -852,994$$

### הלואה רגילה- ג

I	8%
N	4
FV	10,000,000
PMT	600,000
PV	-9,337,575

קרן הון השקעת בעלים	662,425
סה"כ התקבל	-10,000,000

### ריבית לשנת 2014

$$9,338 * 8\% = -747,006$$

-2,400,000	<b>סה"כ ריבית לשנת 2014</b>
------------	-----------------------------

## שאלה 2 (12 נק') - אורך הפתרון לא יעלה על 1/2 עמוד

חברת ה"בוניס" בע"מ הינה חברה קבלנית הבונה פרויקטים רבים ברחבי הארץ, ביום 1 בינואר 2012 פנתה החברה לרשויות לצורך השגת אישורי בנייה לפרויקט חדש ברחובות.

ביום 30 במרץ 2012 החליטה החברה להתחיל את העבודות על הקרקע, עוד בטרם קיבלה את האישורים הנדרשים מהרשויות, הסיבה להקדמת הבנייה היא צפי החברה לירידה בביקושים אשר יביאו לירידה במחירי הדיור, עד ליום 31 בדצמבר 2012 שילמה החברה לקבלני משנה ובגין חומרי גלם שהושקעו בפרויקט 800 אלפי ש"ח.

ביום 5 בינואר 2013 קיבלה החברה קנס בגובה 200 אלפי ש"ח בשל בניה ללא היתר.

### **נדרש:**

כיצד לדעתך ישפיעו האירועים המתוארים לעיל על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 תחת שתי ההנחות הבאות:

א. עם קבלת הקנס קיבלה החברה צו הריסה מיידי, עלויות פירוק המבנה צפויות להסתכם לסך של 250 אלפי ש"ח.

ב. תשלום הקנס הינו כופר אשר לאחר תשלומו החברה תקבל היתר בניה.

### **פתרון:**

עיקר השאלה היא האם החברה יכולה להכיר בנכס (ר"ק בהקמה) בעקבות הקנס.

א. במידה ועם הקנס נדרשה החברה לפרק את המבנה הרי שהחברה אינה יכולה להכיר בנכס שכן אין צפי להטבות כלכליות מהנכס ולכן עליה לרשום את כל עלויות הבנייה כהוצאה בדוח רווח והפסד.

יש לדון האם יש להכיר בהתחייבות בגין עלויות הפירוק העתידיות ובגין הקנס.

ב. במידה והחברה נדרשת לשלם את הקנס אך תוכל להמשיך בבנייה הרי שניתן להכיר בנכס שכן קיים צפי להטבות כלכליות מהנכס, ייתרה מכך יש לרשום הפרשה לקנס שכן ההפרה/ האירוע המחייב היה כבר למועד הדוח (הבנייה הבלתי חוקית).  
נדרש לציין כי החברה בחרה להקדים את עבודות הבנייה ובכך בחרה לספוג את הקנס בשל צפי להטבות כלכליות שינבעו לה מהקדמת הבנייה בשל הירידה הצפויה במחירי הדירות.

### שאלה 3 (12 נק') - אורך הפתרון לא יעלה על 3/4 עמוד

חברת יונתן (להלן - החברה) הינה חברה קבלנית מוכרת אשר בונה פרויקטים יוקרתיים בכל רחבי הארץ, קהל הלקוחות של החברה מאופיין כקהל אמיד אשר רוכש את הדירות כדירה שנייה לצרכי השקעה.

במהלך הבנייה מאפשרת החברה לקהל לקוחותיה לבחור את עיצוב הפנים מתוך מספר אפשרויות ובכך מחזקת את הקשר עם הלקוח.

בשל הירידה בביקושים בשוק הנדל"ן החליטה החברה לצאת במבצע על מנת למשוך את קהל לקוחותיה.

החברה התלבטה בין שלוש חלופות:

חלופה א' - "איתך לאורך כל הדרך" - בהתאם לתנאי המבצע החברה תתחייב ללקוח כי כאשר תושלם הבנייה היא תמצא עבורו שוכר, עד למועד מציאת השוכר החברה תשלם ללקוח את שכר הדירה המקובל בגין נכסים דומים.

חלופה ב' - "רוצה תלך" - בהתאם לתנאי המבצע באם ירצה הלקוח במהלך הבנייה לעבור לחברה קבלנית אחרת יוכל הלקוח בכל שלב בבנייה להעביר את המשך הבנייה לחברה קבלנית אחרת, בתמורה ישלם הלקוח לחברה החזר הוצאות בתוספת 5% רווח.

חלופה ג' - "לא אהבת, לא שילמת" - בהתאם לתנאי הלקוח יהיה מעורב לאורך כל הפרויקט ותינתן לו האפשרות לבנות את בית חלומותיו כך שבכל נקודה יוכל הלקוח לשנות את העיצוב (פנים וחוץ), התשלום עבור הבניה יעשה בהתאם להתקדמות העבודה, עם זאת במידה והלקוח לא יהיה מרוצה מהמוצר הסופי הוא יוכל לבטל את העסקה תמורת קנס בסך 30 אלפי ש"ח.

בכל המקרים הנח כי מחיר הדירה הוא 1,300 אלפי ש"ח הכוללים את מחיר הקרקע בשווי 300 אלפי ש"ח.

**נדרש:**

מנכ"ל החברה פנה אליך סמנכ"ל הכספים של החברה בכדי שתסביר לו את השפעת המבצעים על ההכרה בהכנסה של החברה.

## פתרון:

• אין די בעובדה שהלקוח יכול לבחור את עיצוב הפנים מתוך מספר אפשרויות בכדי להכריע שמדובר בהכרה בהכנסה בהתאם לשיעור ההשלמה.

חלופה א' - הכרה בהכנסה ממכירת מוצרים, יש להכיר בהכנסה רק בעת מציאת שוכר ללקוח שכן רק במועד זה החברה מתנתקת מהסיכונים וההטבות המשמעותיים הגלומים בנכס.

יש לראות בעובדה שהחברה מחויבת למצוא שוכר ללקוח (ואף חייבת לשלם ללקוח את דמי השכירות עד שיימצא שוכר עבורו) כמעורבות נמשכת בנכס שמעידה על כך שהחברה עדיין לא התנתקה מעיקר הסיכונים וההטבות הגלומים בנכס.

חלופה ב' - הכרה בהכנסה בהתאם לשיעור ההשלמה בגין הבנייה ומכירת סחורות בגין רכיב הקרקע, יש לראות בעובדה שהלקוח יכול להחליף את הקבלן בכל עת כסממן לכך שהחברה אינה נושאת בעיקר הסיכונים וההטבות הגלומים בנכס ולכן החברה תכיר בהכנסה בהתאם לשיטת שיעור ההשלמה לפי מרווח קבוע (5%).

כמו כן החברה תכיר ברווח מידי ממכירת הקרקע ללקוח.

חלופה ג' - מאחר והרוכש יכול בכל עת לחזור בו מרכישתו ולקבל את כספו בחזרה (למעט רכיב הקנס) הרי שהחברה אינה יכולה להכיר בהכנסה עד למסירת הנכס שרוכש (שרק אז מתקבלת וודאות מספיקה להתנתקות מהסיכונים וההטבות הגלומים בנכס).

אין לראות בכל שהלקוח יכול לבחור את המפרט הספציפי וקצב התשלומים כמספקים בנסיבות העניין להכרה בהכנסה בהתאם לשיעור ההשלמה.

ניתן לקבל תשובה נוספת לכך שניתן להכיר בהכנסה בהתאם לשיעור ההשלמה בגין שרותי הבנייה ובגין מכירת הקרקע באופן מידי במידה והסטודנט יניח כי בתום התקופה המבנה יישאר בידי הרוכש בתמורה לתוספת הקנס(מצב זה הוא זהה לחלוטין לחלופה ב'), ההכרה בהכנסה בגין הקנס תהיה רק כאשר הלקוח יבטל את החוזה מול החברה ובהנחה שקיים צפי לגביית התשלומים.

## שאלה 4 (10 נק') - אורך הפתרון לא יעלה על 1/2 עמוד

בהתאם לפסק דין אגודת השומרים יכולה חברה העוסקת במתן שירותים, אינה מחזיקה בכל מלאי עסקי והיא אינה עוסקת בייצור או במסחר רשאית לדווח למס הכנסה על הכנסותיה על-פי שיטת חשבונאות על בסיס מזומנים ולפיקך אינה מחויבת לערוך דוחות על פי בסיס הצבירה.

להלן ציטוטים נבחרים מפסק הדין:

"תורת החשבונאות מכירה בכמה שיטות רישום. בענייננו מדובר בשתיים - שיטות הרישום על בסיס מזומנים ועל בסיס מצטבר (או מסחרי). על ההבדלים ביניהן אין צורך להרחיב. בקליפת אגוז: בשיטת המזומנים נרשמות ההכנסה וההוצאות לפי היום שבו נתקבלו או הוצאו ובשיטה המצטברת - לפי היום שבו נוצרו הזכות או החיוב".

"הדיווח בשיטת המזומנים יהיה לגיטימי, ובלבד שישמר הכלל של עקביות הדיווח על-פי אותה שיטה, שלא יעבור אדם משיטה לשיטה בלי רשות ובלי לעשות את ההתאמות המתבקשות".

"רו"ח תמיר, המומחה מטעם המערער, חיווה את דעתו המקצועית, כי שיטת המזומנים תואמת יפה את העסק של המערער, שהוא פשוט בניהולו, שהפעולות הכלכליות שלו מתבטאות בתשלום שכר עבודה ובקבלת תמורה מהלקוחות, ושאינו לו כל מלאי".

"השאלה איננה פסילתה של שיטת המזומנים. אין ספק שזו אחת השיטות הנהוגות. השאלה היא, אם מתאימה היא לאופי העסק של המערער ולהיקפו".

"מכאן נובעת חשיבות השאלה, איזו היא השיטה המתאימה לעסק זה או אחר, דהיינו איזו שיטה משקפת את הכנסותיו האמיתיות. כל עוד שיטת המזומנים מבטאה את ההכנסות האמיתיות ואין חובה על-פי החוק לדווח בשיטה אחרת, שיטת המזומנים אינה פסולה רק בשל ה-shifting שהיא יוצרת".

"שתי השיטות הן זו שעל בסיס המזומנים והן זו שעל הבסיס המסחרי הן שיטות חשבונאות. אם הרישומים אמיינים אין לראות באף אחת מהן משום העלמת מס אף אם הפער ביניהן גדול או קטן במידה זו או אחרת. הפער אינו נובע אלא מחישוב לפי עקרונות שונים ובעיקר בשאלה מתי נצמחת הכנסה ומתי נעשית הוצאה לצורך חישוב הכנסתו החייבת של נישום".

**נדרש:**

חווה דעתך על החלטת בית המשפט תוך ניתוח הטענות בהתבסס על המסגרת המושגית.

**פתרון:**

שיטת הרישום על בסיס מזומן אינה תואמת את דרישות המסגרת המושגית. יש לדון בסוגיית המשתמשים בדוחות הכספיים והעובדה שמס הכנסה אינו בגדר משתמש.

## שאלה 5 (12 נק') - אורך הפתרון לא יעלה על 1/2 עמוד

חברת "בורנג" (להלן - החברה) הינה חברה העוסקת בתחום התקשורת, בהתאם לחוזה ההעסקה של סוכני המכירות הם זכאים לשכר בסיס בגובה 5 אלפי ש"ח לחודש בתוספת עמלות. העמלות שלהן זכאים עובדי המכירות הן כדלקמן:

1. עמלה חד פעמית בסך 100 ש"ח בגין כל מנוי חדש שגויס.
2. בגין כל לקוח שצורף זכאי סוכן המכירות מידי חודש ל- 1% ממחזור לקוחותיו.

בהתאם לרפורמה בשוק הסלולר החל מ- 1 בינואר 2011 ייאסר על חברות הסלולר להכניס מרכיב של קנסות יציאה בהסכמים החדשים שלהם מול המנויים ולכן יכולים המנויים לעבור לחברה מתחרה בכל עת.

לטענת חשב החברה יש להוון את כלל שכרם של סוכני המכירות לנכס אשר יופחת על פני אורך חיי לקוח ובכך החברה תביא להקבלה נאותה בין הוצאות השכר להכנסות העתידיות אשר ינבעו מהלקוח.

### **נדרש**

חווה דעתך על טענת החשב, בסס תשובתך על המסגרת המושגית.

### **פתרון:**

נדרש לבחון את כללי ההכרה בנכס - היוון עלויות הרכשת לקוח, בהתאם למסגרת המושגית. עמלה חד פעמית - ככלל בהתאם לתפיסה הקיימת כיום לא ניתן להכיר בהיוון עלויות הרכשת הלקוח כנכס כל עוד לא קיימת מחויבות חוזית של הלקוח, בשל הוראת משרד התקשורת על פניו אין יכולת להכיר בנכס. נדרש לציין כי בהתאם לשיטת התוחלת יכולה החברה להכיר בנכס וזאת רק במידה וקיימת לחברה יכולת אמידה מהינה של אורך חיי הלקוח. עמלה תקופתית - לא ניתן להכיר בנכס זה שכן הוא מבוסס על תקבולים עתידיים, עמלות אלה יוכרו כהוצאות שוטפות בדוח רווח והפסד. הוצאות שכר קבועות - לא ניתן להוון עלויות אלה שכן הן אינן קשורות להבאת הלקוח (השכר ישולם גם במידה והסוכן לא יגייס לקוחות).

הציטוט הבא מובא מפרויקט עתידי למסגרת המושגית:

### **Classes of equity claim**

5.11 Existing and potential investors need information to help them assess the prospects for future net cash inflows to an entity. In addition, information about priorities and payment requirements of existing claims helps users of financial statements to predict how future cash flows will be distributed among those with a claim against the entity. In other words, existing and potential investors need information about both:

- (a) the future net cash inflows to the entity (cash inflows less cash outflows); and
- (b) the claims that determine how those net cash inflows will be distributed among holders of different claims.

5.13 This could be achieved by designing the statement of changes in equity in the following way:

- (a) the statement of changes in equity would display a separate column for each class of equity claim. An entity would include equity claims within the same class if they have the same (or perhaps similar) rights.
- (b) the column for each class of equity claim would be sub-divided (on the face of the statement or in the notes), if applicable, into categories on a basis consistent with legal and other requirements governing the entity. Depending on those requirements, examples of such categories might include share capital, retained earnings and reserves.
- (c) an entity would, at the end of each period, update the measurement of each class of equity claim. This would update the allocation of total equity between the classes of equity claim, but would not affect total equity

### **Measuring equity claims**

5.18 If the IASB decided to introduce a requirement to measure equity claims, it would need to determine when it develops or revises particular Standards what measurement to use for particular classes of equity claim, considering how best to convey how the claims of that class affect the holders of other classes. For example, the IASB might decide:

- (a) to use an allocation of the underlying net assets as the measurement of primary equity claims. As an example, this basis is currently used for NCI. If an entity has more than one class of equity claim, the allocation would reflect the relative priorities of their claims against the total equity that is attributable to holders of all primary equity claims. If those relative priorities would vary across different future circumstances, the allocation would need to consider those variations. An entity would not measure primary equity claims by reference to



*estimates of the cash flows that holders of those claims will receive because such measures would, in effect, require a measurement of the entity as a whole. As explained in paragraph OB7 of the existing Conceptual Framework, showing the value of the entity as a whole is not the objective of general purpose financial statements.*

*(b) to measure secondary equity claims in the same manner as an entity would measure a comparable financial liability, for example:*

*(i) to use amortised cost for a class of secondary equity claims if those claims confer a right to deliver or receive, at a fixed date, equity instruments that have a fixed total value; and*

*(ii) to use fair value for a class of secondary equity claims if those claims confer a right to deliver or receive equity instruments that have a total value that varies because of changes in a price, index or other variable (perhaps other than the price of the issuer's own equity instruments or its own financial liabilities).*

*5.19 Regardless of the method used to measure equity claims, updating the measurement of those claims would not change total equity, it would simply reallocate total equity between the classes of equity claim. Updating the amount allocated to one class of equity claim causes an offsetting change in the amount allocated to one or more other classes of equity claim.*

#### **נדרש**

- א. מהי הבעיה איתה מנסה המוסד לתקונה בינלאומית להתמודד והאם הפרויקט העתידי עולה בקנה אחד עם המאפיינים האיכותיים?
- ב. כיצד ההצעה תשפיע על הדוחות הכספיים במידה ותתקבל? לווה תשובתך בדוגמה אחת לפחות.

#### **פתרון:**

- א. הבעיה איתה מנסה המוסד לתקונה להתמודד היא בעיית המדידה בהון העצמי. הבעיה גורמת להטעיית המשקיעים במידה וקיימים סוגים שונים של בעלי הון בחברה (לדוגמה: מחזיקי הון מניות, מחזיקי אופציות הוניות ומחזיקי מניות בכורה).

דוגמה לבעייתיות: מאזן החברה מורכב מנדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן וללא התחייבויות. בחברה זאת ההון העצמי ישקף בקירוב את השווי ההוגן של החברה. עם זאת מאחר ובהתאם למודל הנוכחי ההון מוצג בהתאם לשיטת העלות, אין ביכולתם של בעלי המניות בחברה להעריך את שווי החזקתם בחברה במידה וקיימים בעלי הון נוספים כגון בעלי אופציות (אין יכולת לבצע אלוקציה בין המשתמשים השונים). הפתרון המוצע משקף באופן טוב יותר את מטרת הדוחות הכספיים, לשקף באופן נאות את מצב הישות ולתת מידע שימושי יותר למשתמשים בדוחות הכספיים לצרכי קבלת החלטות. כמו כן המידע הינו מידע רלוונטי יותר לצרכי קבלת החלטות.

## שאלה 7 (10 נק') - אורך הפתרון לא יעלה על 3/4 עמוד

חברת "המודדים" (להלן- החברה) הינה חברה תעשייתית אשר הוקמה בשנת 1999.

ביום 1 בינואר 2012 בשל שיעורי הריבית הנמוכים בעולם החליטה החברה להשקיע את עודפי המזומנים שלה בשוק הנדל"ן ורכשה מבנה משרדים בן שלוש קומות בתל אביב הכולל זכויות בניה לעוד שתי קומות בתמורה ל- 3 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להשכיר את המבנה לצדדים שלישיים וזאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 50 אלפי ש"ח לכל קומה.

לטענת החברה אין בכוונתם להשתמש בזכויות הבנייה.

החברה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה בהתאם לשיטת העלות ולהפחית את המבנה על פני 40 שנה (הנח כי מרכיב הקרקע זניח).

בשל סממנים לירידת ערך הנובעים מירידה במחירי השכירות ועלייה בריבית, נדרשת החברה בהתאם לתקן IAS 36 לבחון ירידת ערך למבנה המשרדים, בהתאם לתקן יש לבחון את ירידת הערך מול הערך בר השבה של הנכס המוגדר כגבוהה מבין שווי השימוש לשווי ההוגן בניכוי עלויות המכירה של הנכס.

לטענת חשב החברה אין כל הבדל בין השווי ההוגן של הנכס לשווי השימוש שלו שכן שניהם נובעים מתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס ומשכך דיי לאמוד את אחד משניהם שכן הם יביאו לתוצאה זהה.

### **נדרש**

- א. חווה את דעתך על טענת החשב.
- ב. מדוע לדעתך בחר תקן IAS 36 לבחון ירידת ערך מול הערך בר השבה?

## פתרון:

א. יש לדון בהבדלים שבין שווי הוגן לשווי שימוש,

שווי שימוש הינו היוון תזרימי המזומנים הנובעים לחברה משימושו הנוכחי ובהתאם למצב הנוכחי כך שאין לקחת שיפורים עתידיים או צפי לשינויים אחרים.

במקרה זה שווי השימוש יהיה היוון דמי השכירות משלוש קומות בלבד מבלי להתחשב בזכויות הבנייה שכן נכון למצב הנוכחי החברה אינה מפיקה מהם הכנסות (גם אם היה לחברה תכניות לבנות קומות נוספות היוון התקבולים מהקומות הנוספות לא היה נלקח בחשבון שכן זהו אינו המצב הנוכחי של הנכס).

שווי הוגן הינו המחיר שהיה מתקבל בין קונה מרצון למוכר מרצון במהלך העסקים הרגיל כאשר אף אחד מהצדדים אינו נמצא תחת לחץ מכירה/רכישה.

יש לדון בהיררכיית השווי ההוגן בהתאם לתקן IFRS 13:

השוואת מחירים של נכסים דומים, השוואת נכסים שונים תוך ביצוע התאמות ושיטות מדידה אחרות- כגון היוון תזרימי מזומנים).

השווי ההוגן הוא השווי שיתקבל מהשימוש המיטבי בנכס, ולכן במידה והתועלת שתנבע מבניית הקומות הנוספות תעלה על עלות הבנייה הנוספת יש לקחת בחישוב התזרים את התקבולים העתידיים שינבעו מהקומות הנוספות ואת התשלומים שתאלץ החברה לשאת בהם (עלות הבניה ודמי השבחה שידרשו).

ב. מנגנון ירידת הערך בהתאם לתקן בינלאומי 36 מבוסס על ההנחה, כי הנהלת החברה פועלת באופן רציונאלי ועל-כן תבחר בחלופה אשר תמקסם את ההטבות הכלכליות מהנכס. מכאן, סכום בר השבה מבטא בחירה רציונאלית בין חלופת השימוש בנכס ומכירתו בסוף חייו השימושיים לבין חלופת מכירת הנכס (לרבות עלויות המכירה שתתהוונה). במידה וסכום בר השבה נמוך מהערך בספרים, הרי שיש להפחית את ערך הנכס לסכום בר השבה שלו, אשר משקף את ההטבות הכלכליות הצפויות מהנכס. כמו כן הצורך בבחינת י"ע נובע מעקרון הזהירות ומהגדרת נכס לפיה הנכס ישקף את צפי ההטבות הכלכליות הנובעות ממנו.

## שאלה 8 (12 נק') - אורך הפתרון לא יעלה על 3/4 עמוד

תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה, ובנוסף, דרך מקורית ומהירה להשביח את ערך הנכס ללא עלות כספית מצד הדיירים. מטרת התוכנית היא לחזק מבנים ישנים, אשר נבנו לפני שנת 1980, ולפיכך אינם עומדים בתקן 413.

התמ"א אינה חלה על מבנים הפטורים מתקן 413, כולל מבנים בני קומה אחת או שתיים בשטח של עד 400 מ"ר ומבנים שאינם מאוישים רוב הזמן, כמו מחסנים. כמו כן, התמ"א אינה חלה על מבנים המיועדים להריסה. התוכנית חלה על מבני מגורים ועל מבנים לשימושים אחרים. תמ"א 38 כוללת אמצעים לעידוד ביצוע החיזוק על ידי תוספות זכויות בנייה (בניית יחידות דיור חדשות והרחבת דירות קיימות), על ידי הנחות מיסוי ועל ידי קיצור הליכים סטטוטוריים. הרווחים ממכירת הדירות החדשות ממנים, לפחות באופן חלקי, את חיזוק המבנה.

במסגרת פרויקט תמ"א 38, זוכים הדיירים ליתרונות רבים ולהשבחת ערך הנכס: חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, שיפוץ הבניין מפנים ומבחוץ, הוספת מעלית, הוספת ממ"ד, הוספת מרפסת שמש, החלפת התשתיות, בניית חניה ועוד.

התמ"א מפרטת את המסמכים שיש להגיש לוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר לחיזוק המבנה, נושאים לשיקול דעת של הוועדה המקומית, תנאים למתן היתר ועוד. תנאי להגשת בקשה להיתר על פי תמ"א 38 הוא קבלת אישור בכתב ממהנדס שהוסמך לכך, כי אכן ישנו צורך לחזק את המבנה בפני רעידות אדמה. אישור יינתן לאחר בדיקה הנדסית של עמידות המבנה בפועל. המהנדס ייקבע את הצורך בחיזוק המבנה, ויגיש דו"ח למהנדס הוועדה המקומית הכולל: פירוט המצב הקונסטרוקטיבי של המבנה, אופן החישוב הסטטי של חוזק המבנה, תכנית רעיונית לשיטת החיזוק המוצעת על ידו.

השלב הראשוני בתמ"א 38 הוא לדאוג להסכמה עקרונית של דיירי הבניין, ברוב של 67% (שני שלישים) לביצוע התוכנית. יש לציין שמרבית היזמים יכנסו לפרויקט רק כאשר אחוז ההסכמה בפועל גבוה בהרבה.

ביום 1 בינואר התקשרה חברת הבונים עם 70% מדיירי הבניין רוני 3.

### **נדרש**

כיצד על חברת הבונים לטפל בעסקת התמ"א 38 בדוחותיה הכספיים בהתבסס על המסגרת המושגית?

בתשובתך התייחס בין השאר למועד החתימה מול הדיירים, עלויות הבניה, ההכרה בהכנסה ומועד מסירת הדירות.

## **פתרון:**

עסקת תמ"א 38 הינה למעשה עסקת קומבינציה בה מקבל הקבלן את זכויות הבנייה בגג וחלק יחסי בקרקע וזאת בתמורה לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, שיפוץ הבניין מפנים ומבחוץ, הוספת מעלית, הוספת ממ"ד, הוספת מרפסת שמש, החלפת התשתיות, בניית חניה.

לאחר השגת הרוב הנדרש במידה והחברה צופה את אישור הוועדה המקומית (בכפוף לניסיון העבר ברשות המקומית) החברה הקבלנית רושמת נכס בדוחותיה הכספיים המייצג את זכויות הבנייה והחלק היחסי בקרקע (לא בגין החלק שישאר בידי הדיירים הנוכחיים), כנגד התחייבות.

בשל העובדה שהבנייה מבוצעת באופן זהה עבור כל דייר ודייר הרי שההכנסה תוכר במועד מסירת התוספות לדיירים, עד למועד זה העלויות ייצברו בסעיף המלאי שיוכר כהוצאה במועד ההכרה בהכנסה.

(תתקבל גישה לפיה יש להכיר בהכנסה בשיטת שיעור ההשלמה תחת הנחות מתאימות).

החברה תכירה בהכנסה כנגד סגירת המחויבות לדיירים.

## שאלה 9 (10 נק') - אורך הפתרון לא יעלה על 1/2 עמוד

חברת בוסס (להלן החברה) הינה חברה וותיקה העוסקת במספר תחומים :

1. תחום הסלטים- החברה מייצרת ומשווקת עשרה סוגי סלטים הנמכרים בארץ ובח"ל.
2. תחום המאפים- החברה מייצרת ומשווקת מוצרי מאפה תוך שימוש בשם המותג "אופי האופה".
3. תחום המים- החברה עוסקת בהתפלת מים לצרכי חקלאות.

לחברת האופים, מתחרה מובהקת, המחזיקה בשם המותג "חמים וטעים".

בשנת 2012 תחום המאפים הניב לחברה הפסדים וזאת בשל עלויות קבועות רבות.

בכדי להביא את מגזר האפייה לרווחיות החליטה החברה לפעול באסטרטגיה של הגדלת נתח השוק וזאת על מנת להקטין את העלות הממוצעת ליחידת מוצר.

לצורך השתלטות על נתח שוק רחב החליטה החברה לרכוש את שם המותג "חמים וטעים" מהמתחרה בתמורה ל- 200 אלפי ש"ח.

חשב החברה טען כי בכל מקרה צריכה החברה להכיר בעלויות הרכישה כנכס וזאת בכדי ליצור הקבלה נאותה בין הכנסות החברה העתידיות לבין עלות רכישת המותג.

### **נדרש:**

חוזה דעתך על עמדת החשב, לצורך תשובתך הנח הנחות במידת הצורך על מנת לבסס את דעתך

### **פתרון:**

יש לדון בשאלה האם על חברת בוסס להכיר בנכס בלתי מוחשי בגין רכישת שם המותג.

לא די בעקרון ההקבלה בכדי להכיר בנכס, יש לבחון את הגדרת הנכס בהתאם להגדרות המסגרת המושגית.

במידה והחברה מתכוונת לרכוש את שם המותג ולזנוח אותו הרי שהיא אינה יכולה לרשום נכס מאחר ולא צפויות הטבות כלכליות בגין הנכס הספציפי (לא די בכך שהחברה תגדיל את נתח השוק במידה והיא אינה משתמשת בשם המותג).

במידה והחברה מתכוונת להמשיך ולהשתמש בשם המותג הרי שניתן להכיר בנכס בשל ההטבות הכלכליות הצפויות לנבוע ממנו.

## שאלה 10 (12 נק') - אורך הפתרון לא יעלה על 1/2 עמוד

להלן ציטוט מהדוח התקופתי של חברת פז חברת נפט בע"מ:

" בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001), תשס"א-2001, נקבעה החובה על חברות הדלק לרכוש על חשבון, ולהחזיק מלאי דלקים, כפי שייקבע על-ידי שר התשתיות הלאומיות, בהתייעצות עם שר הבטחון והאוצר. מכח החוק הנ"ל הותקנו תקנות ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001) (החזקת מלאי ומלאי בטחוני של דלק).

תקנות ההסדרים קובעות כי חברות המחזיקות מלאי חרום בטחוני מנועות מלהשתמש במלאי חירום בטחוני זה לצרכים השוטפים שלהן..."

כאשר המדינה משתמשת במלאי החירום היא משלמת לחברות הדלק את עלות הדלק ששילמה במועד רכישת הדלק בתוספת מרווח בשיעור קבוע.

### **נדרש**

כיצד על בתי הזיקוק לטפל במלאי החירום בהתאם למסגרת המושגית?

בתשובתך התייחס למועד רכישת המלאי ע"י בתי הזיקוק, למועד ניצול המלאי ע"י המדינה ולתקופות הביניים.

### **פתרון:**

יש לדון בכך שמלאי החרום אינו עומד בהגדרת נכס בעיני חברות הדלקים שכן הם אינם נושאים בסיכונים ובהטבות הנובעים ממנו, כמו כן העובדה שהמלאי מסומן, מופרד מייתרת המלאי והעדר היכולת של החברה להשתמש במלאי לצרכיה מעידים על כך שהמלאי אינו מוחזק על ידי החברה.

משכך יש לראות את העסקה בהתאם למהות הכלכלית שלה (המהות גוברת על הצורה), העסקה היא הלוואה שנתנה החברה למדינה תמורתה היא זכאית להכנסות ריבית אשר יוכרו עד אשר המדינה תשלם בגין המלאי.

את מועד התקבול יש לראות כפירעון הלוואה (לרבות הריבית שנצברה).

**בהצלחה!!!**