

עליות אשראי

IAS 23

עלויות אשראי שניתן ליחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר מהוות חלק מהעלות של אותו נכס. עלויות אשראי אחרות מוכרות כהוצאה.

התקן קובע כי חובה להוון עלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, הקמה או ייצור של נכס כשיר. התקן מציג שני חריגים, בהם ניתן להוון עלויות אשראי לבחירת הישות:

א- נכס כשיר הנמדד בשווי הוגן (כגון: נדל"ן להשקעה בהקמה).

ב- מלאי שמיוצר, או מופק בדרך אחרת, בכמויות גדולות על בסיס חוזר ונשנה.

עלויות אשראי - ריבית ועלויות אחרות שמתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי ויכולות לכלול:

- הוצאות ריבית שחושבו תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, בהתאם ל IFRS 9.
- ריבית המתייחסת להתחייבויות חכירה שהוכרו בהתאם ל IFRS 16.
- הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות ריבית.

נכס כשיר – נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש או למכירתו. התקן לא מגדיר מהו "פרק זמן מהותי", בהתאם לפרשנויות, יהיה מדובר בדרך כלל בפרק זמן של מעל שנה.

*נכסים פיננסיים ומלאי שמיוצר/מופק בפרק זמן קצר, אינם נכסים כשירים.

מועד תחילת ההיוון - המועד בו הישות מקיימת לראשונה את שלושת התנאים הבאים:

1. מתהוות לה יציאות (זרימת כסף החוצה) בגין הנכס כגון, תשלומי מזומנים, העברות נכסים אחרים, נטילת התחייבויות נושאות ריבית.
2. מתהוות לה עלויות אשראי.
3. היא מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו - עבודה טכנית ומנהלית שקודמת להקמה הפיזית של הנכס.

מועד הפסקת ההיוון - המועד בו הושלמו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הקמת הנכס, לשימוש או למכירתו. בד"כ זהו המועד בו ההקמה הפיזית של הנכס הסתיימה.

השהיית היוון - יש להשהות היוון עלויות אשראי במהלך תקופות ממושכות בהן הישות משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס. אין להשהות את היוון במקרים הבאים: בתקופה בה מושהה הפיתוח אך מבוצעת עבודה טכנית ומנהלית; כשקיים עיכוב זמני בפיתוח הנכס, שהוא הכרחי לתהליך הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו, או כשהעיכוב נובע מסיבות שאינן תלויות בעסק.

נכס המוקם בחלקים - כשהקמת הנכס הכשיר מבוצעת בחלקים, וניתן להשתמש בחלק מסוים תוך הקמתם של חלקים אחרים, יש להפסיק את היוון עלויות האשראי לאותו חלק שהושלם.

עלויות אשראי הראויות להיוון

לצורך שיטת ההיוון התקן מבחין בין שני סוגים של עלויות אשראי :

1. **אשראי ספציפי** - עלויות אשראי שהתהוו מהלוואות שנלקחו ספציפית לצורך השגת נכס כשיר.
2. **אשראי לא ספציפי** – עלויות אשראי שהתהוו מכלל מקורות המימון של החברה.

בעוד לגבי אשראי ספציפי, יש לקבוע את סכום עלויות האשראי הראויות להיוון בהתאם לעלויות האשראי בפועל אשר התהוו בגין אשראי זה, הרי שלגבי אשראי לא ספציפי עלויות האשראי הראויות להיוון נקבעות על ידי יחוס שיעור היוון של הישות המדווחת לעלויות שהתהוו בגין הנכס.

שלבי ההיוון – אשראי ספציפי

1. **זיהוי הנכס הכשיר** - נהוון עלויות אשראי רק לנכסים אשר עומדים בהגדרת 'נכס כשיר'.
 2. **היוון אשראי ספציפי** - נהוון עלויות אשראי רק ממועד תחילת ההיוון. עד לאותו מועד עלויות האשראי ייזקפו לרווח או הפסד. לגבי אשראי ספציפי יש להוון עלויות אשראי נטו, כלומר הוצאות מימון בניכוי הכנסות מימון שיייווצרו מהשקעת עודפי כספים בפיקדונות באופן זמני. במקרה שהכנסות המימון גבוהות מהוצאות המימון, ההכנסות נטו יקטינו את הנכס.
- ✓ דוגמה - ב-01/01/14 לקחה החברה הלוואה 100,000 ₪ לצורך רכישת נכס כשיר, ריבית שנתית 5%, והפקידה את הסכום בפיקדון נושא ריבית שנתית 2%. ב-01/06/14 היא החלה בהקמת הנכס הכשיר, ושילמה 20,000 ₪ לספק, שנמשכו מהפיקדון.

נדרש: חשב את עלויות האשראי שנהוון לנכס.

פתרון דוגמה – אשראי ספציפי

1. זיהוי הנכס הכשיר - נתון, מדובר בנכס כשיר.

2. היוון אשראי ספציפי - הקמת הנכס החלה רק ב-01/06/14, ולכן זהו מועד תחילת ההיוון; כל הוצאות והכנסות המימון עד למועד זה ייזקפו לרווח והפסד. עלויות האשראי הראויות להיוון הינן כדלקמן:

פרטים	סכום להיוון	חישוב
עלויות אשראי 6-12/2014	2,917	$(7/12 * 5\% * 100,000) =$
הכנסות מימון	<u>(933)</u>	$[7/12 * 2\% * (100,000 - 20,000)] =$
סה"כ יהוון לנכס	1,984	

שלבי ההיוון – היוון אשראי לא ספציפי

3. היוון אשראי לא ספציפי – בשלב זה יש לחשב :

א- ממוצע עלויות שהושקעו בנכס הכשיר – מורכב מהסכומים הבאים:

1. ממוצע עלויות שהושקעו בנכס, הכוללות רק יציאות שהביאו לתשלומי מזומנים, העברת נכסים אחרים או נטילת התחייבויות נושאות ריבית
2. בתוספת: עלויות אשראי שהווננו בתקופות קודמות.
3. בניכוי: מקדמות שהתקבלו מלקוחות על חשבון הנכס.
4. בניכוי: ממוצע מענקים שהתקבלו (גם על חלק זה לא היינו צריכים לקבל הלוואה).
5. בניכוי: ממוצע עלויות שהושקעו בנכס ומומנו באשראי ספציפי (כבר הוון בשלב 2).

ב- שיעור ההיוון לאשראי לא ספציפי - הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי בגין האשראי הקיים לישות בתקופה, למעט אשראי ספציפי. מדובר במעין ריבית ממוצעת שהחברה משלמת על כלל הלוואות הלא ספציפיות שלה:

$$\text{שיעור ההיוון} = \frac{\text{סך עלויות המימון בגין אשראי לא ספציפי}}{\text{ממוצע אשראי לא ספציפי}}$$

המשך שלבי ההיוון - אשראי לא ספציפי

ג- תקרת ההיוון - סך עלויות המימון בגין אשראי לא ספציפי (לא ניתן להוון סכום גבוה יותר מאשר סך העלויות שנוצרו לחברה). נהוון אשראי לא ספציפי לפי הנמוך מבין:

1. ממוצע עלויות שהושקעו בנכס (תת-שלב א') * שיעור ההיוון (תת-שלב ב')
2. תקרת ההיוון (תת-שלב ג').

דוגמה - אשראי לא ספציפי

✓ **דוגמא:** חברה החלה בהקמת נכס כשיר. להלן העלויות שהושקעו:

תאריך	סכום
01/01/2014	50,000
01/04/2014	70,000
01/10/2014	40,000

- ביום 1 ביולי 2014 התקבלה מקדמה בסך 10,000 ש"ח.
 - לחברה שתי הלוואות לא ספציפיות :
 1. נלקחה ביום 1 בינואר 2014, בסך 200,000 ₪ הקרן נפרעת בעשרה תשלומים שווים בסוף כל רבעון. הוצאות המימון בגינה הסתכמו ב- 12,000 ₪.
 2. נלקחה ביום 1 באפריל 2014, בסך 100,000 ₪ הוצאות המימון בגינה הסתכמו ב- 7,500 ₪.
- נדרש: חישוב את סך עלויות המימון שיש להוון לנכס ב-2014.**

פתרון דוגמה - אשראי לא ספציפי

1. זיהוי הנכס הכשיר - מזהים שמדובר בנכס כשיר; מועד תחילת ההיוון 01/01/14.
2. היוון אשראי ספציפי - אין הלוואה ספציפית.
3. היוון אשראי לא ספציפי - החישוב יבוצע כדלקמן:

פרטים	סכום להיוון	חישוב
<u>שלב א' - ממוצע עלויות</u>		
ממוצע עלויות שהושקעו	112,500	$(3/12*40,000 + 9/12*700,000 + 12/12*50,000) =$
ממוצע מקדמות שנתקבלו	<u>(5,000)</u>	$(6/12*10,000) =$
	107,500	
<u>שלב ב' - שיעור ההיוון</u>		
עלויות אשראי לא ספציפי	19,500	$(7,500 + 12,000) =$
ממוצע הלוואות לא ספציפיות	245,000	$(3/12*140 + 3/12*160 + 3/12*180 + 3/12*200 + 9/12*100,000)$
שיעור ההיוון	7.96%	$(19,500 / 245,000) =$
הסכום שיהוון לנכס	8,556	$(7.96\% * 107,500) >$ תקרת היוון 19,500.

עלויות אשראי בדוחות מאוחדים

האם ראוי להוון עלויות אשראי לא ספציפיות שנצמחו בחברה אחת בקבוצה, לנכס כשיר שנמצא בחברה אחרת בקבוצה? בעניין זה התקן לא החלטי, ונותן מקום לשיקול דעת בהתאם לנסיבות.

באופן עקרוני, אם הסדרי המימון בתוך הקבוצה מוכיחים כי אשראי לא ספציפי של החברות בקבוצה משמש את החברה בה נמצא הנכס הכשיר, אזי יש לכלול את כל האשראי של חברות הקבוצה בחישוב הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי לצורך חישוב שיעור ההיוון; אחרת נשתמש רק באשראי של החברה המקימה את הנכס הכשיר.

דוגמה - עלויות אשראי בדוחות מאוחדים

✓ **דוגמא:** חברה א' שולטת בחברה ב'. ב-01/01/14 החלה חברה ב' בהקמת נכס כשיר. להלן העלויות שהשקיעה חברה ב':

תאריך	סכום
01/01/2014	100,000
01/04/2014	120,000
01/07/2014	80,000

- ביום 1 בינואר 2014 קיבלה חברה ב' הלוואה ספציפית מחברה א' בסך 30,000 ₪. עלויות אשראי 8,000 ₪.
- לחברה שלוש הלוואות לא ספציפיות :
 1. ב-01/02/14 בסך 60,000 ₪; עלויות אשראי 5,000 ₪.
 2. ב-01/04/14 בסך 300,000 ₪; נלקחה מ-א'; עלויות אשראי 70,000 ₪.
 3. ב-01/06/14 בסך 50,000 ₪; עלויות אשראי 4,000 ₪.
- הלוואות לא ספציפיות שלקחה חברה א':
 1. ב-01/03/14 בסך 10,000 ₪; עלויות אשראי 500 ₪.
 2. ב-01/07/14 בסך 40,000 ₪; עלויות אשראי 1,000 ₪.
- קיימים הסדרי מימון בין החברות.

נדרש: חשב את עלויות האשראי שיהוונו לנכס בדו"חות המאוחדים, ואת יתרת הנכס בדו"חות המאוחדים.

פתרון דוגמה – עלויות אשראי בדוחות מאוחדים

1. זיהוי הנכס הכשיר - נתון נכס כשיר. מועד תחילת ההיוון 01/01/14.
2. היוון אשראי ספציפי - ההלוואה הספציפית היחדה נלקחה מחברה א', לכן אינה רלוונטית לפתרון.
3. היוון אשראי לא ספציפי - גם בשלב זה נתעלם מההלוואה הבין-חברתית; מכיוון שבין חברות הקבוצה קיימים הסדרי מימון, נתייחס גם להלוואות של א'.

פרטים	סכום להיוון	חישוב
<u>שלב א' - ממוצע עלויות</u>		
ממוצע עלויות שהושקעו	230,000	$(6/12*80 + 9/12*120 + 12/12*100) =$
<u>שלב ב' - שיעור ההיוון</u>		
עלויות אשראי לא ספציפי	10,500	$(5,000+4,000+500+1,000) =$
ממוצע הלוואות לא ספציפיות	112,500	$(6/12*40 + 10/12*10 + 7/12*50 + 11/12*60) =$
שיעור ההיוון	9.33%	$(10,500/112,500) =$
הסכום שיהוון לנכס	10,500	$(9.33% * 230,000) < \text{תקרת היוון } 10,500.$

היוון עלויות אשראי – קבלן בונה

בהתאם ל- IFRS 15, קבלנים בונים (יזמים) מכירים בהכנסה ממכירת דירות בהתאם לקצב התקדמות הבנייה ורק בגין דירות שנמכרו (חוזים שנחתמו)

כיצד על החברות להוון עלויות אשראי לפרויקטים בייזום?

יש להוון עלויות האשראי עד לנקודה בה הדירה נמכרה (נחתם חוזה). הרעיון – מהרגע שהדירה נמכרה והחל תהליך ההכרה בהכנסה אין הצדקה להמשך עלויות אשראי בגינה.

בהתאם לתקן בהתאם לתקן יש לתת גילוי לפרטים הבאים:

א- סכום עלויות האשראי שהווננו במהלך התקופה

ב- שיעור ההיוון ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי הראויות להיוון.