

שאלה מספר X (X נקודות)

חברת Sims בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב העוסקת בתחום הנדל"ן המניב והקמת מבנים בישראל ובחו"ל. בישיבת דירקטוריון החברה, שנערכה לצורך אישור דוחותיה הכספיים השנתיים, נשמעו חילופי הדברים הבאים:

1. חשב החברה, מר פייבלוביץ: אם לצורך הקמת פרויקט מסוים החברה התקשרה בעסקת קומביניציה בעין (במסגרתה החברה תספק לבעלי הקרקע המקוריים דירות חדשות בפרויקט תמורת קבלת הבעלות על הקרקע), אזי הכנסות הפרויקט יהיו גבוהות יותר מאשר המכירות לחיצוניים.
2. מנכ"לית החברה, הגברת פרקש: בפרויקטים מסוימים מתחייבת החברה במסגרת ההסכם למכירת דירות מגורים לספק גם שירותי ניהול לבניין לאחר אכלוסו, וזאת ללא תמורה כספית ולתקופה של שנתיים. במצב כזה, על אף שהשירותים יוענקו בחינם, יוכרו הכנסות משירותי הניהול לאחר אכלוס הבניין.
3. מנהל השיווק, מר בדיחי: החברה מאפשרת לרוכש הדירה לשנות את תכנון הדירה באמצעות הוספת מחיצות גבס בשטח הדירה וכן בחירת צבע הקירות. לכן, מדובר על חוזה הקמה שבתחולת IAS 11.
4. מנהלת המחלקה המשפטית, הגברת קודנצ'יק: לאחרונה חתמנו על הסכם עם לקוח לרכישת נכס שתוכנן במקור על ידי החברה ושייבנה על ידה עבור הלקוח. במסגרת ההסכם, ללקוח קיימת היכולת לביצוע שינויים עיקריים במבנה זה, לפני תחילת ההקמה או במהלכה. עם זאת, מהיכרותי עם הלקוח, הוא אינו מתכוון להשתמש ביכולת זו ובהסתברות ודאית למעשה יסתפק בתכנון שבוצע על ידי החברה. לכן, ההכנסות מן ההסכם יטופלו בהתאם להוראות IAS 18.

אילו מבין הטענות לעיל נכונות:

1. טענות 1 ו-2 בלבד נכונות.
2. טענות 2 ו-4 בלבד נכונות.
3. טענות 1, 2, ו-4 בלבד נכונות.
4. טענות 1 ו-3 נכונות.
5. כל התשובות לעיל אינן נכונות.

פתרון שאלה אמריקאית בנושא הסכמים להקמת מבנים – IFRIC 15

התשובה הנכונה: **טענות 1 ו-2 נכונות.**

טענה 1: בקומבינציה בעין התפיסה החשבונאית היא שהחברה מבצעת עסקת חליפין בין שירותים או מוצרים שאינם דומים, ולכן עליה להכיר בהכנסה בגין השווי ההוגן של מה שהיא קיבלה. במילים אחרות, בפרויקט קומבינציה בעין יהיו 2 סוגי הכנסות:

1. הכנסות ממכירה לחיצוניים.
2. הכנסות מהשירותים של הבניה / ממסירת הדירות לבעלי הקרקע המקוריים. לכן, טענה זו נכונה.

טענה 2: סעיף 19 ל- IFRIC 15 קובע כי כאשר ישות נדרשת למסור סחורות או שירותים נוספים, שניתנים לזיהוי בנפרד מהמבנה שכבר נמסר לקונה, היא תזהה את הסחורות או השירותים שנותרו כרכיב נפרד של המכירה בהתאם לסעיף 8 לפרשנות. לפיכך, הכנסות משירותי הניהול הניתנים לאחר סיום הבנייה אינן חלק מהכנסות חוזה ההקמה, אלא הן הכנסות ממתן שירותים שיוכרו לפי הוראות IAS 18. לכן, הטענה נכונה.

טענה 3: סעיף 12 ל- IFRIC 15 קובע כי הסכם להקמת מבנים שבו יש לקונים יכולת מוגבלת בלבד להשפיע על העיצוב של המבנים, לדוגמה לבחור עיצוב ממגוון אפשרויות שהוגדרו על ידי הישות או לבצע שינויים מזעריים לעיצוב בסיסי, הינו הסכם למכירת סחורות שבתחולת IAS 18. לכן, הטענה אינה נכונה.

טענה 4: סעיף 11 ל- IFRIC 15 קובע כי הסכם להקמת מבנים מקיים את ההגדרה של חוזה הקמה כאשר הקונה מסוגל לקבוע את הרכיבים המבניים העיקריים של עיצוב המבנים, לפני שההקמה מתחילה ו/או לבצע שינויים מבניים עיקריים מהמועד שבו ההקמה נמצאת בתהליך, בין אם הוא משתמש ביכולתו ובין שלא. לכן, הטענה אינה נכונה.