

חברה א' (להלן: "החברה") הינה חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לני"ע בתל אביב החל משנת 2017. החברה הינה חברת נדל"ן, אשר עוסקת במכירה והשכרה של שטחי נדל"ן משרדי. החברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות של חברה ב', אשר הינה חברת נדל"ן גם כן, החל ממועד הקמתה.

להלן ביאור אודות הנדל"ן להשקעה, כפי שפורסם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח):

<u>2018</u>	<u>2019</u>	
1,500	?	יתרה ליום 1 בינואר
-	72	רכישת נדל"ן להשקעה
?	-	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
227	-	מעבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
?	-	מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה
100	80	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>?</u>	<u>?</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

הנחות

- ❖ החברה מיישמת על נדל"ן להשקעה את מודל השווי ההוגן בהתאם ל- IAS 40.
- ❖ החברה מיישמת על רכוש קבוע את מודל העלות בהתאם ל- IAS 16.
- ❖ בעת רכישת נדל"ן להשקעה מתהוות לחברה עלויות עסקה.

סמנו ביחס לכל אחד מההיגדים (אשר הינם בלתי תלויים האחד בשני), האם ההיגד נכון או לא נכון.

היגד 1:

לצורך היגד זה הנח/י כי:

- ❖ הנדל"ן אשר נרכש בשנת 2019, נרכש ביום 30 ביוני 2019 תמורת שווי ההוגן.
- ❖ שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה זה לא השתנה מיום רכישתו עד ליום 31 בדצמבר 2019.

ייתכן כי בגין נדל"ן זה, יישום מודל העלות על פני מודל השווי ההוגן יביא את החברה להשגת רווח נקי גבוה יותר.

- א. נכון
- ב. לא נכון

היגד 2:

הנח/י כי שינוי הסיווג של הרכוש הקבוע לנדל"ן להשקעה התרחש ביום 31 בדצמבר 2018. בהכרח, שערך הנדל"ן להשקעה שנרשם בשנת 2018, אינו כולל שערך בגין הנדל"ן שהועבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה.

- א. נכון
- ב. לא נכון

היגד 3:

ביום 1 בינואר 2018 רכשה החברה משרדים (להלן: "המשרדים") בעלות של 150 אלפי ש"ח לצורך מכירתם ובהתאם המשרדים סווגו כמלאי בדוחותיה. ביום 30 בספטמבר 2018, בעקבות מחסור ברוכשים פוטנציאליים, החליטה החברה כי היא אינה מעוניינת עוד למכור את המשרדים אלא

להשכירם לחיצוניים. בהתאם, החברה השכירה את המשרדים לחיצוניים אשר אכלסו את המשרדים עוד באותו היום. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, שווים ההוגן של המשרדים הסתכם לסך של 170 אלפי ש"ח.

לאור זאת, ייתכן כי סעיף השערוך בגין הנדל"ן להשקעה מיום 1 באוקטובר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2018 כולל הפסד משערוך המשרדים.

א. נכון

ב. לא נכון

היגד 4:

נכון ליום 1 בינואר 2018, מחזיקה חברה ב' בבניין משרדים בעל 20 קומות זהות, אשר מושכר במלואו לחיצוניים לתקופות קצרות. ביום 31 במרץ 2018, בעקבות פינוי של עשר קומות משרדים, השכירה חברה ב' את עשר הקומות לחברה לתקופה של שנתיים. עוד באותו היום אכלסו עובדי החברה את המבנה. שווי ההוגן של המבנה בכללותו ליום 31 במרץ 2018 הינו 1,000 אלפי ש"ח.

לאור זאת, ייתכן כי במועד המעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע ביום 31 במרץ 2018, יתרת הנדל"ן להשקעה קטנה ב- 1,000 אלפי ש"ח.

א. נכון

ב. לא נכון

פתרון

היגד 1: נכון. בהנחה שהיו עלויות רכישה, ייתכן כי הוצאות הפחת שירשמו כחלק מיישום מודל העלות יהיו נמוכות יותר מההפסד שיירשם כתוצאה מהשערוך השלילי שנוצר כתוצאה משינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן.

היגד 2: נכון. שערוך הרכוש הקבוע נרשם רגע לפני שינוי הסיווג כנגד קרן הערכה מחדש. על כן, לא ייווצר שערוך נוסף בגין נדל"ן זה, היות והשערוך התבצע ביום 31 בדצמבר 2018.

היגד 3: נכון. בעת מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה, נרשמות מכירות (ועלות המכירות) לפי שווי ההוגן של הנדל"ן (או כנגד שערוך הנדל"ן). על כן, תחת הנחה שביום המעבר, קרי 30 בספטמבר 2018, שווי ההוגן של הנדל"ן היה גבוה יותר מסך של 170 אלפי ש"ח, ייתכן כי יירשם שערוך שלילי ממועד המעבר ועד לסוף השנה.

היגד 4: נכון. מבחינת המאוחד, קיים מעבר של נדל"ן להשקעה לרכוש קבוע מאחר והחברה מתחילה להשתמש ב-10 קומות. ייתכן כי מדובר בנדל"ן אשר לא ניתן למכור ולהחכיר בחכירה מימונית כל קומה בנפרד ובמצב כאמור יחידת המדידה לצורך קביעת סיווג הנדל"ן הינו המבנה בכללותו. על כן, היות ו-10 קומות מתוך 20 אינו נחשב כחלק לא משמעותי (מהווה 50%), במצב כאמור החברה תידרש לסווג את כלל הנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע וזאת בהתאם לסעיף 10 ל- IAS 40. על כן, ההיגד הינו נכון.