

## **פתרון שאלה בנושא חכירות**

היגד 1: **לא נכון**. תחת שני החוזים סך התשלומים שישולמו בפועל יהיה זהה, אולם הסיווג בדוח תזרים יהיה שונה, זאת לאור בחינה מחדש של התחייבות החכירה בגין חוזה ב' בשנת 2019. מרכיב הריבית בכל תשלום בגין חוזה א' ייקבע בהתאם לריבית הגלומה בחכירה שנקבעה ביום 1 בינואר 2018. לעומת זאת, בחוזה ב' מרכיב הריבית בשנת 2018 ייקבע בהתאם לריבית הגלומה בחכירה שנקבעה ביום 1 בינואר 2018 אולם החל משנת 2019, מרכיב הריבית ייקבע בהתאם לריבית הגלומה בחכירה שתיקבע ביום 31 בדצמבר 2019. זאת, לאור הוראות סעיף 40 ל-IFRS 16, לפיו בעת מדידה מחדש של התחייבות החכירה כאשר חל שינוי בתקופת החכירה יש לבצע שימוש בשיעור היוון מעודכן. בהתאם לכך, מרכיב הריבית בכל תשלום החל ממועד זה יקבע לפי שיעור היוון שעשוי להיות שונה משיעור ההיוון שנקבע ביום 1 בינואר 2018.

היגד 2: **נכון**. בהתאם לסעיף 27 ל-IFRS 16, התחייבות בגין חכירה כוללת תשלומי חכירה קבועים או תשלומי חכירה משתנים שתלויים בממדד או בשער. במקרה האמור, תשלומי החכירה הם משתנים שלא כתוצאה ממדד או שער ולכן אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה, אלא יוכרו מידי תקופה כהוצאה בדוח רווח או הפסד של החברה. כמו כן, לאור העובדה שהחכירה מסווגת בספרי חברה ב' כחכירה תפעולית מידי תקופה יוכרו הכנסות שכירות בדוח רווח או הפסד. ההשפעה של הכנסות והוצאות השכירות הנ"ל תבוא לידי ביטוי בפעילות השוטפת בלבד בדוח תזרים המזומנים של החברה ושל חברה ב'.

היגד 3: **נכון**. חוזה א' – במידה ולמחכיר בלבד אפשרות ביטול בלעדית של החכירה, על החוכר לכלול בתקופת החכירה את התקופה הניתנת לביטול ע"י המחכיר, קרי תשלומים למשך 5 שנים (במילים אחרות, בעת קביעת תקופת החכירה, יש להתעלם מאופציות ביטול שהוקנו למחכיר). חוזה ב' – במידה וודאי באופן סביר שאופציית ההארכה תמומש, התחייבות החכירה תכלול תשלומי חכירה ל-5 שנים גם כן. בנוסף, מאחר ושיעור ההיוון הגלום בחכירה זהה בין החוזים והתשלומים פר שנה הינה זהים, ההתחייבות בגין החכירה בגין חוזה א' וחוזה ב' תהיה זהה בכל נקודת זמן.

היגד 4: **לא נכון**. בהתאם לסעיף 46 ל-IFRS 16, בעת צמצום חכירה יש לזקוף לרווח או הפסד את ההפרש בין התחייבות החכירה ונכס זכות השימוש לפני ואחרי השינוי. כלומר, במקרה האמור יש למצמצם 50% מההתחייבות בגין חכירה ומנכס זכות השימוש נכון ליום 1 בינואר 2020 ואת ההפרש לזקוף לרווח או הפסד. מאחר וההתחייבות מופחתת בשיטת הריבית האפקטיבית והנכס בקו ישר, בהכרח לצמצום תהיה השפעה על דוח רווח או הפסד של החברה