

תמריץ 2 – אורך הפתרון לא יעלה על 1/3 עמוד – יש לרשום תעודת זהות על גבי הפתרון

חברת המוכרים בע"מ היא חברה פרטית העוסקת בבניה של פרויקטים בתחום הנדל"ן. בתחילת שנת 2020 התקשרה חברת המוכרים בעסקה עם מר אברהמי, בעל קרקע במרכז הרצליה.

במסגרת העסקה סוכם כי מר אברהמי יעביר אל חברת המוכרים את הקרקע שברשותו ובתמורה יקבל 5 דירות בניין מגורים שחברת המוכרים מתכננת לבנות על הקרקע. לקראת סוף שנת 2020, בטרם החלה לבנות את בניין המגורים, נקלעה חברת המוכרים לקשיים תזרימיים ולכן נאלצה לממש חלק מנכסיה.

לאור העדר יכולתה של חברת המוכרים לביצוע פרויקט המגורים בהרצליה התקשרה חברת המוכרים בעסקה להעברת הקרקע לחברת הקונים בע"מ (להלן – "החברה"), חברה ציבורית העוסקת בייזום ובנייה של פרויקטים בתחום הנדל"ן.

על פי הסכם שנחתם בין החברות בתאריך ה-31.12.2020 חברת המוכרים תעביר את הקרקע לחברה ללא תמורה. הנ"ח כי במסגרת העסקה סוכם כי החברה תכנס לנעליה של חברת המוכרים בעסקה עם מר אברהמי. כלומר, החברה תבנה בניין מגורים על הקרקע ובהתאם להסכם המקורי מול מר אברהמי הוא עתיד לקבל 5 דירות בניין. הנ"ח כי שווי הקרקע ליום ה-31.12.2020 הוא 12 מיליון ש"ח.

נדרש

מה לדעתך צריך להיות הטיפול החשבונאי בגין העסקה הנ"ל בדוחות הכספיים של חברת הקונים לשנת 2020? נמק/י תשובתך בהתאם לעקרונות המסגרת המושגית.

פתרון

במקרה הנ"ל מתוארת עסקת קומבינציה לפיה צד אחד מעביר לצד האחר קרקע תמורת קבלת דירות בעתיד. חברת הקונים קיבלה לידה קרקע אשר מהווה עבורה נכס לאור העובדה שמדובר על משאב אשר נמצא בשליטתה ולאור הצפי להטבות כלכליות אשר עתידות לנבוע ממנו. נניח שהחברה תבנה על הקרקע בניין בעל 12 דירות שכל אחת מהן שווה 4 מיליון ש"ח החברה תעביר למר אברהמי 3 דירות ותוכל להרוויח ממכירת 9 הדירות האחרות. הקרקע תמדד במועד ההכרה לראשונה בהתאם לשווייה, קרי 12 מיליון ש"ח.

בנוסף, מנתוני השאלה עולה כי לחברה קיימת מחויבות בהווה לפיה עליה להעביר למר אברהמי דירות בפרויקט המגורים שהיא עתידה לבנות, זאת בהתאם להסכם שנחתם עימו.

נדרש לציין כי בראייה כלכלית בעסקת קומבינציה שווי הקרקע שנמסרה צריך להיות זהה לשווי הדירות שימסרו בעתיד. לאור האמור להעיל החברה תכיר בהתחייבות בגובה 12 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים לשנת 2020.