חברת מאלומה

הסכם א'

שנת 2020

החברה - חוכר

כיוון שהריבית הגלומה בחכירה אינה ניתנת לקביעה על ידי החוכר בנקל, יש להשתמש בריבית התוספתית(IFRS 16.26)

3% R

מועד ההכרה לראשונה

התחייבות בגין חכירה	(1,579,934)	pv(3%,17,120000) =
נכס זכות שימוש	1,579,934	
הוצאות בגין בדיקת נאותות	70,000	
יתרת רכוש קבוע ליום 31.12.20 לפני עדכון	1,486,997	(1,579,934)*16/17 =
הוצ' פחת בגין רכוש קבוע	92,937	(1,579,934)/17 =

תנועה בהתחייבות

1.1.20	(1,579,934)	
הוצאות מימון (הכנסות מימון)	(47,398)	1579934 * 3% =
לפני עדכון - 31.12.20	(1,627,332)	
*עדכון התחייבות - שינוי התחייבות מול הנכס	(32,547)	P.N
תשלום	122,400	120000*1.02 =
31.12.20	(1,537,479)	pv(3%,16,122400) =

חברה א' - מחכיר

מאחר תקופת החכירה הינה למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של נכס הבסיס (המפעל) - מעל - 75% (17/20)
המחכיר יסווג את החכירה כחכירה מימונית ,

מועד ההכרה לראשונה

ריבית גלומה בחכירה	4.5456%	rate (17,-120000,1400000) =
השקעה נטו בחכירה	1,400,000	
רווח הון מחכירה מימונית	400,000	1,400,000 - 1,000,000 =

תנועה בהשקעה

1.1.20	1,400,000	
תקבול	(122,400)	120,000 * 1.02 =
הכנסות מימון(הוצאות מימון)	92,911	P.N
31.12.20	1,370,511	pv(4.5456%,16,-122400,) =
יתרת השקעה נטו בחכירה	1,370,511	
השפעת תוצאתית	492,911	

* בהתאם להנחיות IFRS 16.39 - יש למדוד מחדש התחייבות בגין חכירה כתיאום לנכס זכות שימוש על מנת לשקף שינויים בתשלומי החכירה
בהתאם להנחיות IFRS 16.42-43 , חוכר ימדוד מחדש התחייבות בגין חכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המועדכנים, חוכר לא ישנה את שיעור ההיוון אם אלא אם הוא נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים

© IFRS קונסלטינג – שלומי שוב, המרכז הבינתחומי הרצליה

יתרות מאזניות		
יתרת נכס זכות שימוש	1,519,544	1,486997 + 32,547 =
התחייבות בגין חכירה	1,537,479	
השפעת תוצאתית	(210,335)	

שנת 2021

החברה - חוכר

יתרת רכוש קבוע ליום 31.12.21 לפני עדכון	1,424,572	1,519,544 * 15/16 =
הוצ' פחת בגין רכוש קבוע	94,971	1,519,544 / 16 =

תנועה בהתחייבות

1.1.21	(1,537,479)	
הוצאות מימון (הכנסות מימון)	(46,124)	-1,537,479 * 3% =
לפני עדכון מדד- 31.12.21	(1,583,603)	
עדכון התחייבות - שינוי התחייבות מול הנכס	(27,327)	
תשלום	124,848	122,400 * 1.02 =
לפני קיצור תקופת חכירה- 31.12.21	(1,486,082)	pv(3%,15,124848) =
*עדכון התחייבות - אי מימוש אופציה	280,722	
31.12.21	(1,205,360)	pv(4.5%,13,124848) =

חברה א' - מחכיר

תנועה בהשקעה

31.12.20	1,370,511	
תקבול	(124,848)	122,400 * 1.02 =
הכנסות מימון (הוצאות מימון)	(40,141)	P.N
31.12.21	1,205,523	pv(4.5456,13,-124848,) =
יתרת השקעה נטו בחכירה	1,205,523	
השפעת תוצאתית	(40,141)	

* בהתאם להנחיות IFRS 16.39 - יש למדוד מחדש התחייבות בגין חכירה כתיאום לנכס זכות שימוש על מנת לשקף שינויים בתשלומי החכירה
בהתאם להנחיות IFRS 16.40 - חוכר ימדוד מחדש את ההתחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה מהעודכנים על ידי שימוש בשיעור היוון מעודכן אם חל שינוי בהערכת תקופת החכירה. ביישום סעיף זה חוכר ישתמש בשיעור ריבית מעודכן.

יתרת נכס זכות שימוש	1,171,177	=1,424572+ 27,327 - 280,722
יתרות מאזניות		
התחייבות בגין חכירה	(1,205,360)	
יתרת נכס זכות שימוש	1,171,177	
השפעת תוצאתית	(141,096)	

הסכם ב'

שנת 2020

החברה - חוכר

ריבית גלומה בחכירה	5%	
סה"כ תשלום שנתי	400,000	4,000 * 100 =

מועד ההכרה לראשונה

התחייבות בגין חכירה	(4,984,884)	pv(5%,20,400000) =
נכס זכות שימוש	4,984,884	

יתרת רכוש קבוע ליום 31.12.20 לפני עדכון	4,735,640	= 4,984,884*19/20

הוצ' פחת בגין נכס זכות שימוש	249,244	= 4,984,884/20
תנועה בהתחייבות		
1.1.20	(4,984,884)	
הוצאות מימון (הכנסות מימון)	(249,244)	-4,984,884 * 5% =
תשלום	400,000	
31.12.20	(4,834,128)	pv(5%,19,400000) =

© IFRS קונסלטינג – שלומי שוב, המרכז הבינתחומי הרצליה

בהתאם להנחיות סעיף IFRS 16.46, יש לטפל בתיקון חכירה שמקטין את היקף החכירה(קיצור תקופת החכירה במקרה שלנו) על ידי הקטנת הערך בספרים של נכס זכות השימוש. הפרש כלשהו בין המדידה מחדש של ההתחייבות בגין חכירה בגין הקטנת היקף החכירה לבין הקטנת הערך בספרים של נכס זכות השימוש תוכר ברווח או הפסד. לאחר מכן יש למדוד את ההתחייבות בגין החכירה לפי שיעור הריבית המעודכן ליום השינוי ולזקוף את השינוי לנכס.

הקטנה נכס זכות שימוש הנובעת קיצור תקופת חכירה	498,488	4,735,640 * 2/19 =
יתרת התחייבות בגין חכירה לאחר קיצור תקופת החכירה לפי הריבית המקור	(4,509,626)	pv(5%,17,400000) =
הקטנה התחייבות בגין חכירה	324,502	
רווח (הפסד) מקיצור תקופת החכירה	(173,987)	
יתרת ההתחייבות בגין החכירה לפי שיעור ריבית מעודכן	(4,190,904)	PV(6%,17,400000)
גידול בהתחייבות בגין החכירה שנזקף לנכס זכות שימוש	318,723	=4,190,904-4,509,626

יתרות מאזניות		
יתרת נכס זכות שימוש	4,555,874	=4,735,640*17/19+318723
התחייבות בגין חכירה	(4,190,904)	
השפעה תוצאתית	(672,475)	

שנת 2021

החברה מתקשרת עם שוכרים להשכרת שתי קומות מהחוזה המקורי, עלינו לבדוק האם חכירת המשנה הינה מימונית או תפעולית - בהתאם לסעיפים IFRS 16.62-64/

החכירה מעבירה בעלות על נכס הבסיס לחוכר בתום תקופת הכירה - **לא**

לחוכר יש אופציה לרכוש את נכס בסיס במחיר הזדמנותי -**לא**

תקופת החכירה היא למשך החלק העיקרי ש לאורך החיים הכלכליים של נכס הבסיס - **לא 12/17 - 0.7 < 0.75**

הערך הנוכחי של תשלומי החכירה, הוא "למעשה כל" השווי ההוגן של נכס בסיס - **לא** 1,276,309 < 90%*2*740,000 (*) 1,276,308

החכירה תסווג כחכירה תפעולית

יתרת נכס זכות שימוש(ר"ק) ליום 31.12.21	2,572,729	4,555,874 * 16/17 * 3/5 =
הוצ' פחת בגין רכוש קבוע	(178,662)	4,555,874* 1/17 * 4/6 =
תנועה בהתחייבות		
1.1.21	(4,190,904)	
הוצאות מימון (הכנסות מימון)	(251,454)	-4,190,904 * 6% =
תשלום	400,000	
31.12.21	(4,042,358)	

חכירת משנה - תפעולית		
הכנסות שכירות לקבל	96,000	144,000 * 8/12 =
הכנסות שכירות	96,000	
יתרת נכס זכות שימוש(ר"ק לפני שינוי סיווג) ליום 1.05.21	1,786,617	4,555,874 * ((16+2/3)/17) * 2/5 =
הוצ' פחת בגין רכוש קבוע	(59,554)	4,555,874 *(2/3)/17 * 2/6 =
שווי הוגן נדל"ן להשקעה	1,480,000	740,000 * 2 =
קרן שערוך כתוצאה ממעבר לנדל"ן להשקעה	(306,617)	
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	(80,000)	700,000 * 2 - 1,480,000 =
הוצ' בגין שירותי ייעוץ	(50,000)	

יתרות מאזניות	
יתרת נכס זכות שימוש	2,572,729
התחייבות בגין חכירה	(4,042,358)
נדל"ן להשקעה	1,400,000
קרן שערוך כתוצאה ממעבר לנדל"ן להשקעה	(306,617)
השפעה תוצאתית	(523,670)