

נדל"ן להשקעה

IAS 40

רוני זוכביצקי, המרכז הבינתחומי
IFRS קונסלטינג

נדל"ן להשקעה

הגדרה

נדל"ן להשקעה הוא קרקע או מבנה (או שניהם) המוחזקים לצורך עליית ערך הונית ו/או לשם הפקת דמי שכירות, **ושלא** מקיימים את אחד מהתנאים הבאים:

א- מוחזקים לצורך ייצור מוצרים, הספקת שירותים או לצרכים מנהליים (כלומר, מהווים נדל"ן לשימוש הבעלים – רכוש קבוע).

ב- מוחזקים לצורך מכירה במהלך העסקים הרגיל (כלומר, מהווים מלאי).

ההבדל העיקרי בין נדל"ן להשקעה לבין נדל"ן לשימוש הבעלים הינו שנדל"ן להשקעה מפיק תזרימי מזומנים שהם **עצמאיים** משימוש בנכסים אחרים בחברה. לעומת זאת, רכוש קבוע (נדל"ן לשימוש הבעלים) מפיק תזרימים שתלויים בנכסים אחרים.

נדל"ן להשקעה הגדרה

נדל"ן להשקעה הינו קרקע או מבנה אשר מקיים את ההגדרה ואשר הינו:

□ נדל"ן בבעלות החברה

□ נדל"ן שהחברה חוכרת כנכס זכות שימוש

נדל"ן להשקעה

הגדרה

דוגמאות לנדל"ן שלא מהווה נדל"ן להשקעה

- ❑ קרקע שמוחזקת לצורך מכירה במהלך העסקים הרגיל – תטופל במסגרת IAS 2 (מלאי).
- ❑ מבנה שמוקם לפי חוזה הקמה עבור אחרים – יטופל במסגרת IFRS 15 (קבלן מבצע).
- ❑ מבנה שהוא לשימוש הבעלים (בין אם הוא פנוי ומיועד לשימוש הבעלים ובין אם בפועל משמש את הבעלים) – יטופל במסגרת IAS 16 (רכוש קבוע).
- ❑ נדל"ן שהחברה מחכירה בחכירה מימונית לצד ג' – יטופל במסגרת IFRS 16 (חכירות).

נדל"ן להשקעה

הגדרה

דוגמאות נדל"ן המהווה נדל"ן להשקעה

- קרקע שמוחזקת לצורך עליית ערך הונית בטווח הארוך.
- מבנה או קרקע פנויים **שלא נקבע להם ייעוד** - כאשר הקרקע מוחזקת לשימוש עתידי שטרם נקבע, לאמור הישות המדווחת לא קבעה שהשימוש בקרקע יהיה כנדל"ן לשימוש הבעלים או לצורך מכירה במהלך העסקים הרגיל בטווח הקצר, יש לראות בה כמוחזקת לצורך עליית ערך הונית. כלומר, בהתאם לתקן יש לראותה כנדל"ן להשקעה.
- מבנה פנוי שמיועד להשכרה לאחרים וכן מבנה בהקמה שמיועד להשכרה לאחרים.

נדל"ן להשקעה

הגדרה

נדל"ן שבחלקו מוחזק לשימוש ובחלקו להשקעה (נדל"ן מעורב):

זהו נדל"ן שכולל חלק לשימוש בעלים וחלק להשקעה.

לפי התקן, יש לבצע תחילה הבחנה האם ניתן למכור או להחכיר בחכירה מימונית כל אחד מהחלקים בנפרד. במידה וכן, אז כל חלק יטופל לפי הכללים שחלים עליו. אם לא ניתן למכור כל חלק בנפרד, אזי כל הנכס יטופל כנדל"ן להשקעה, וזאת בתנאי שהחלק שמיועד לשימוש בעלים אינו משמעותי (מקובלת אמת המידה של 5%).

ניתן להפריד בין החלקים ← כל חלק יטופל בנפרד

לא ניתן להפריד בין החלקים ← כל הנכס יטופל כנדל"ן להשקעה במידה והחלק המיועד לשימוש הבעלים אינו משמעותי (עד 5%).

במידה והחלק המיועד לשימוש הבעלים הינו משמעותי, כל הנכס יטופל כרכוש קבוע.

נדל"ן להשקעה

הגדרה

סיווג נדל"ן להשקעה בדוחות מאוחדים

בדוחות הכספיים המאוחדים הסיווג של נדל"ן להשקעה צריך להיבחן ברמת הקבוצה בכללותה.

כפועל יוצא, יתכנו הבדלים בין הסיווג של הנדל"ן בדוחות הנפרדים של החברות בקבוצה לבין סיווגו בדוחות המאוחדים.

לדוגמה, חברה בת הינה הבעלים של מבנה משרדים, המושכר לשימוש של חברת האם שלה. על אף שמנקודת ראות של הדוחות הכספיים המאוחדים מדובר בנדל"ן לשימוש הבעלים, הרי שמנקודת המבט של החברה הבת עצמה, הנדל"ן הוא נדל"ן להשקעה. תידרשנה, אפוא, התאמות לדוחות הכספיים של החברה הבת לצורך הכללתם בדוחות הכספיים המאוחדים.

נדל"ן להכרה

הכרה ומדידה לראשונה

עקרון ההכרה:

תנאי ההכרה של נדל"ן להשקעה זהים לתנאי ההכרה של רכוש קבוע:

(1) צפוי שההטבות הכלכליות העתידיות הקשורות לפריט יזרמו אל הישות המדווחות;
וכן,

(2) העלות של הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן.

במועד ההכרה לראשונה, כמו ברכוש קבוע, הנדל"ן להשקעה יימדד לפי **עלותו**. עלות זו תכלול את כל המרכיבים שדיברנו עליהם ברכוש קבוע.

נדל"ן להכרה

הכרה ומדידה לראשונה

דגש:

רכישה באשראי - כאשר התשלום עבור הנדל"ן להשקעה הוא באשראי, הרי שעלותו בדומה לכללים שנקבעו לעניין רכוש קבוע, תחושב על פי סכום שווי הערך למזומן. ההפרש בין סכום זה לבין סך התשלומים יוכר כהוצאות ריבית במשך תקופת האשראי (אין את ההקלה הקיימת ב – IAS 16 לעניין תקופת אשראי מקובלת).

נדל"ן להשקעה

מדידה לאחר ההכרה הראשונית

כללי:

התקן מאפשר (למעט במקרים חריגים כפי שיפורטו להלן) לישות מדווחת לבחור כמדיניות חשבונאית, עבור כל הנדל"ן להשקעה שלה, את מודל השווי ההוגן או את מודל העלות.

יש להדגיש שבמידה והחברה בוחרת במודל העלות, עליה לתת גילוי לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בביאורים. כמו כן, **אם החברה בחרה לטפל בנדל"ן להשקעה במודל העלות, יש להמשיך ולהפחית את הנכס.**

מבחינה הצגתית, הרי שגם כאשר מאומץ מודל העלות, בהתאם לתקן נדל"ן להשקעה יסווג בדוח על המצב הכספי ("מאזן") בנפרד כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה

מדידה לאחר ההכרה הראשונית

המקרים החריגים בהם אין לחברה זכות בחירה בין המודלים:

- 1. היעדר אפשרות לאמוד את השווי ההוגן - במקרים נדירים, כבר במועד ההכרה לראשונה (בין אם הנכס נרכש לאחרונה או כאשר נדל"ן קיים הופך לנדל"ן להשקעה), החברה מעריכה שלא ניתן יהיה לאמוד את השווי ההוגן של הנכס משום שלא קיימות עסקאות ברות השוואה ולא ניתן ליישם אומדנים מהימנים חלופיים של הערכת שווי (DCF למשל).**
במקרים אלו, התקן מאפשר למדוד את הנדל"ן הספציפי לפי עלות ואת כל השאר לפי שווי הוגן. נציין שבמקרים אלו יש להניח שערך השייר של הנכס המדובר הוא אפס. כמו כן הישות תיישם את IAS 16 עד למימוש הנדל"ן.
- דגש: אם נדל"ן להשקעה נמדד בעבר לפי שווי הוגן (במועד רכישתו או סיווגו מסעיף מאזני אחר), אז יש להמשיך ולמדוד אותו בשווי הוגן עד למימושו או עד לשינוי בסיווגו – וזאת גם אם עסקאות ברות השוואה בשוק הופכות פחות תדירות או שמחירי השוק הופכים פחות זמינים.**

נדל"ן להשקעה

מדידה לאחר ההכרה הראשונית

המקרים החריגים בהם אין לחברה זכות בחירה בין המודלים (המשך):

2. נדל"ן בהקמה - כאשר חברה מקימה נדל"ן להשקעה, לעיתים קיים קושי באמידת שוויו ההוגן במהלך תקופת ההקמה. לכן התקן מאפשר לחברה למדוד את הנדל"ן המוקם לפי עלות, ואת יתר הנדל"ן לפי שווי הוגן. הנדל"ן בהקמה יימדד לפי העלות, עד המועד המוקדם מבין:

- מועד סיום ההקמה
- המועד שבו ניתן לאמוד את השווי ההוגן

הערה: כאשר מקימים מבנה שכולל גם קרקע, נשאלת השאלה האם הקרקע מהווה נכס הנפרד מהמבנה בהקמה – האם ההקלה שלעיל חלה רק לגבי המבנה המוקם או על המבנה והקרקע יחדיו. דהיינו האם יש למדוד את הקרקע בשווי ההוגן ואת המבנה בהקמה לפי עלות או שכל הנדל"ן כמכלול יימדד במודל העלות. התשובה אינה חד משמעית, וישנן שתי גישות לעניין זה. **הגישה המקובלת הינה שהקרקע תופרד ותימדד לפי שוויה ההוגן.**

נדל"ן להשקעה

מדידה לאחר ההכרה הראשונית

מודל העלות:

מודל העלות ב – IAS 40 זהה בדיוק למודל העלות ב – IAS 16.

מודל השווי ההוגן – דגשים:

1. הנדל"ן להשקעה צריך להיות מוצג כך ששווי ההוגן ישקף את התנאים למועד הדיווח. הדרישה ב – IAS 40 שונה מזו של IAS 16: לפי IAS 40, יש חובה פוזיטיבית לשערך את הנכס לשווי ההוגן בכל תאריך חתך, וזאת בניגוד למודל הערכה מחדש ב – IAS 16 שדורש לוודא שערכו של הנכס בספרים לא שונה באופן משמעותי משווי ההוגן.

2. השווי ההוגן צריך להביא בחשבון שיפורים מתוכננים בנכס במידה ומשתתף שוק היה מביא אותם בחשבון.

נדל"ן להשקעה

מדידה לאחר ההכרה הראשונית

שינוי מדיניות חשבונאית:

בהתאם ל- IAS 8, ניתן לשנות מדיניות חשבונאית רק אם המדיניות החדשה מספקת מידע שהוא מהימן ורלוונטי יותר.

בהקשר של נדל"ן להשקעה יכולים להיות שני מצבים של שינוי מדיניות:

- ❑ **מעבר ממודל שווי הוגן למודל עלות** – ב- IAS 40 נאמר במפורש שאין זה סביר שמודל העלות יהיה נאות יותר ממודל שווי הוגן. לכן אפילו שהדבר לא אסור באופן פורמאלי, לא סביר שמעבר כאמור יקרה שכן חלה פגיעה ברלבנטיות.

- ❑ **מעבר ממודל העלות למודל השווי ההוגן** - במקרה כזה ובהתאם להוראות IAS 8, צריך לבצע את שינוי המדיניות באופן רטרואקטיבי (תיקון מספרי ההשוואה).

נדל"ן להשקעה

מדידה לאחר ההכרה הראשונית

שינוי מדיניות חשבונאית:

דוגמה:

ביום 1 בינואר 2012 רכשה חברה א' מבנה המשמש כנדל"ן להשקעה תמורת 100,000 ש"ח (הנח כי מרכיב הקרקע הינו זניח).

החברה בחרה ליישם את מודל העלות בגין הנדל"ן להשקעה. אורך חייו השימושיים של המבנה הינו 10 שנים, הפחתה בקו ישר.

ביום 1 בינואר 2014 החליטה החברה לשנות את המדיניות החשבונאית שלה לגבי נדל"ן להשקעה ולעבור למודל השווי ההוגן.

להלן נתונים בדבר השווי ההוגן של המבנה לתאריכים השונים:

98,000	31.12.2012
92,000	31.12.2013
95,000	31.12.2014

נדרש:

1. הצגת סעיפים רלבנטיים בדוח רווח והפסד ובדוח על המצב הכספי לשנים 2012 ו-2013.
 2. פקודות יומן לשנת 2014 בגין שינוי המדיניות החשבונאית.
 3. הצגת סעיפים רלבנטיים בדוח רווח והפסד ובדוח על המצב הכספי לשנת 2014, לרבות
- ח'ני זוכוביצקי, המרכז הבינתחומי הרצליה
IFRS 2012-2013

נדל"ן להשקעה

מדידה לאחר ההכרה הראשונית

שינוי מדיניות חשבונאית:

דוגמה (המשך):
נדרש 1:

סעיף	31.12.2012		31.12.2013	
הוצאות פחת	100,000*1/10= (10,000)		100,000*1/10= (10,000)	
נדל"ן להשקעה - עלות	100,000		100,000	
פחת נצבר	100,000*1/10= (10,000)		100,000*2/10= (20,000)	
נדל"ן להשקעה, נטו	90,000		80,000	
עודפים	10,000		20,000	

נדל"ן להשקעה

מדידה לאחר ההכרה הראשונית

שינוי מדיניות חשבונאית:

דוגמה (המשך):

נדרש 2:

סעיף	נרשם	צריך להיות	תיקון
נדל"ן להשקעה, עלות	100,000	92,000	(8,000)
פחת נצבר	(20,000)	---	20,000
עודפים	20,000	8,000	(12,000)

נדל"ן להשקעה

מדידה לאחר ההכרה הראשונית

שינוי מדיניות חשבונאית:

דוגמה (המשך):

נדרש 3:

31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	סעיף
(2,000)	(6,000)	3,000	רווח (הפסד) משערוך
---	---	----	הוצאות פחת
98,000	92,000	95,000	נדל"ן להשקעה
2,000	8,000	5,000	עודפים

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מעברים (שינויי ייעוד):

יתכנו מעברים לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה בין שלושת קבוצות הסיווג של נדל"ן:

1. נדל"ן להשקעה
2. נדל"ן לשימוש בעלים (רכוש קבוע)
3. מלאי

התקן קובע שניתן לבצע שינוי יעוד מקטגוריה לקטגוריה רק אם עומדים בתנאים שהתקן מציב עבור כל מעבר.

יוצא אפוא, כי למרות שהסיווג הראשוני של נדל"ן מתבסס על כוונות ההנהלה, הרי ששינוי הסיווג בעתיד מתבסס אך ורק על שינוי בפועל ולא על שינוי בכוונות.

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מעברים (4 סוגים של שינויי ייעוד):

□ מעבר מנדל"ן לשימוש הבעלים לנדל"ן להשקעה
התנאי: סיום שימוש על ידי הבעלים.

□ מעבר מנדל"ן להשקעה לנדל"ן לשימוש הבעלים
התנאי: התחלת שימוש על ידי הבעלים (אם החל שיפוץ לקראת שימוש בעלים, ניתן לטפל הן כרכוש קבוע והן כנדל"ן להשקעה, לפי בחירת החברה).

□ מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה
התנאי: התחלת חכירה תפעולית לצד אחר.
יתכנו מקרים בהם נדל"ן המיועד למכירה מסווג כמלאי, אך הישות משכירה אותו באופן זמני עד למציאת קונה. נראה כי כל עוד מדובר בהשכרה זמנית, ללא שינוי בכוונת ההנהלה למכור את המלאי במהלך העסקים הרגיל, אין צורך לבצע סיווג לנדל"ן להשקעה שכן הכנסות השכירות הן נלוות לפעילות המכירה.

□ מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי
התנאי: התחלת עבודות פיתוח לצורך מכירה. נציין שאם החברה מחליטה על מימוש הנדל"ן להשקעה ללא פיתוח, יש להמשיך ולטפל בנדל"ן כנדל"ן להשקעה עד גריעתו (ולא

לטפל בו כמלאי)
רוני זוכבסקי, חשב הכלכלה
IFRS קונסולטינג

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

התקן קובע שאופן המדידה של המעבר נגזר מהשאלה באיזה מודל החברה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה: מודל העלות או מודל השווי ההוגן, ואין משמעות האם המעבר הוא מנדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה.

מודל העלות:

כאשר המודל שמאומץ הוא מודל העלות, הרי שמעברים בין נדל"ן להשקעה, נדל"ן לשימוש ומלאי אינם משנים את הערך בספרים של הנדל"ן המועבר ואינם משנים את העלות של אותו נדל"ן לצורכי מדידה או גילוי.

במילים אחרות המעבר יבוצע לפי הערך בספרים, ולעולם לא תהיה הכרה ברווח או הפסד.

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל העלות (המשך):

דוגמה 1 ← מעבר מנדל"ן בשימוש (בעלות) לנדל"ן להשקעה (בעלות):

לחברה קיים רכוש קבוע כדלקמן:

עלות	100,000
פחת נצבר	(20,000)
רכוש קבוע, נטו	80,000

הרכוש הקבוע נמדד לפי מודל עלות.
כעת, החליטה החברה על שינוי ייעוד לנדל"ן להשקעה.

ערך בספרים נדל"ן מועבר – 80,000

פקודת יומן במועד שינוי הייעוד:

חובה נדל"ן להשקעה	80,000
חובה פחת נצבר	20,000
רוני זוכביצקי, המרכז הבינתחומי הרצליה IFRS קונסולטינג זכות רכוש קבוע	100,000

נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל העלות (המשך):

דוגמה 2 ← מעבר מנדל"ן בשימוש לפי מודל הערכה מחדש לנדל"ן להשקעה בעלות:

לחברה קיים רכוש קבוע שנמדד לפי מודל הערכה מחדש.
השווי ההוגן של הרכוש הקבוע הינו 100,000 ש"ח ובגינו קיימת קרן הערכה מחדש על סך 10,000 ש"ח.
החברה נוהגת לאפס את הפחת הנצבר ולזקוף את קרן הערכה מחדש לעודפים בקצב הפחת.

כעת, החליטה החברה על שינוי ייעוד לנדל"ן להשקעה.

ערך בספרים נדל"ן מועבר – 100,000

פקודת יומן במועד שינוי הייעוד:

100,000 חובה נדל"ן להשקעה

100,000 זכות רכוש קבוע

קרן השערוך תמשיך להיות מופחתת בקצב הפחת לעודפים (או רק במימוש הנכס רוני זוכוביצקי, המרכז הבינתחומי הרצליה במידה והחברה הייתה בוחרת לזקוף את הקרן לעודפים רק במועד המימוש).

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל העלות (המשך):

דוגמה 3 ← מעבר מנדל"ן המשמש כמלאי לנדל"ן להשקעה בעלות:

לחברה קיים נדל"ן המשמש כמלאי:		
עלות	100,000	
שווי מימוש נטו	<u>90,000</u>	
מוצג בספרים	90,000	← מוצג לפי הנמוך מבין עלות לשווי מימוש נטו

כעת, החליטה החברה על שינוי ייעוד לנדל"ן להשקעה.

ערך בספרים נדל"ן מועבר – 90,000

פקודת יומן במועד שינוי הייעוד:

חובה נדל"ן להשקעה	90,000	
דלות מלאי		90,000

רוני זוכוביץקי, המנהל הכלכלי של החברה
IFRS קונסולטינג

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל העלות (המשך):

דוגמה 4 ← מעבר מנדל"ן להשקעה בעלות למלאי:

לחברה קיים נדל"ן להשקעה הנמדד בהתאם למודל העלות כדלקמן:

עלות	100,000
פחת נצבר	<u>(20,000)</u>
נדל"ן להשקעה, נטו	80,000

כעת, החליטה החברה על שינוי ייעוד למלאי.

ערך בספרים נדל"ן מועבר – 80,000

פקודת יומן במועד שינוי הייעוד:

חובה מלאי	80,000	
חובה פחת נצבר	20,000	
		100,000

זכות נדל"ן להשקעה

רוני זוכוביצקי, המרכז הבינתחומי לחקר
IFRS קונסולטינג

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל השווי ההוגן:

כאשר המודל שנבחר הינו מודל השווי ההוגן, הרי שמעבר לנדל"ן להשקעה צריך להיות מטופל לפי שווי הוגן (הטיפול בהפרש תלוי באופן הסיווג הקודם - ראה להלן). כמו כן, מעבר מנדל"ן להשקעה לקטגוריה אחרת, יתבצע על פי שווי הוגן.

1. מעבר מנדל"ן להשקעה בשווי הוגן לנדל"ן בשימוש / למלאי

במעבר מנדל"ן להשקעה המוצג לפי שווי הוגן לנדל"ן לשימוש או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן תהיה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

פקודת יומן:

חובה מלאי / רכוש קבוע XXX ← הערך בספרים = השווי ההוגן למועד המעבר
זכות נדל"ן להשקעה XXX

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל השווי ההוגן (המשך):

2. מעבר מנדל"ן לשימוש הנמדד לפי מודל הערכה מחדש לנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן במעבר מנדל"ן לשימוש המוצג לפי שווי הוגן לנדל"ן להשקעה, העלות הנחשבת של הנדל"ן תהיה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

פקודת יומן:

חובה נדל"ן להשקעה XXX
זכות רכוש קבוע XXX
← הערך בספרים = השווי ההוגן למועד המעבר

היות ונדל"ן להשקעה אינו מופחת, נוכל לגרוע את קרן הערכה מחדש רק במועד מכירת הנדל"ן.

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל השווי ההוגן (המשך):

3. מעבר מנדל"ן לשימוש הנמדד לפי עלות לנדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן
אם עוברים מנדל"ן לשימוש בעלות לנדל"ן להשקעה שנמדד לפי שווי הוגן, התקן קובע הוראה ייחודית וחריגה לפיה נשערך את הנכס לפי הכללים החלים על רכוש קבוע לפני שינוי הייעוד. כלומר ההפרש בין השווי ההוגן למועד המעבר לעלות בספרים ייזקף לקרן הערכה מחדש.

דוגמה:

לחברה קיים נדל"ן אשר משמש את הבעלים כדלקמן:	
עלות	100,000
פחת נצבר	<u>(20,000)</u>
רכוש קבוע, נטו	80,000

כעת, החליטה החברה על שינוי ייעוד לנדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
השווי ההוגן למועד שינוי הייעוד הינו 110,000 ש"ח, החברה מאפסת את הפחת הנצבר במועד השערוך.

רוני זוכוביצקי, המליץ הבינתחומי הרצליה

IFRS 1001000000

במועד השערוך.

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל השווי ההוגן (המשך):

3. מעבר מנדל"ן לשימוש הנמדד לפי עלות לנדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן
דוגמה (המשך):

שווי הוגן נדל"ן מועבר – 110,000

פקודות יומן:

שערוך בהתאם ל-16 IAS:

20,000 חובה פחת נצבר

10,000 חובה רכוש קבוע

110,000 – 80,000 = 30,000 זכות קרן הערכה מחדש

שינוי ייעוד:

110,000 חובה נדל"ן להשקעה

110,000 זכות רכוש קבוע

קרן השערוך תוקפא עד ליום מכירת הנדל"ן.

רוני זוכוביצקי, המרכז הבינתחומי הרצליה

2009, IFRS

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל השווי ההוגן (המשך):

4. מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה בשווי הוגן

במעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה שיוצג על פי שווי הוגן, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים יוכר בדוח רווח והפסד. התפיסה העומדת בבסיס הטיפול הנ"ל, היא כי טיפול זה עקבי עם הטיפול במכירת המלאי. על אף שהתקן אינו מתייחס לאופן הסיווג של רווחים או הפסדים שנובעים ממעברים בדוח רווח והפסד, נראה כי רווח או הפסד כאמור יוצג בדומה לרווח או הפסד ממכירת מלאי לחיצוניים.

דוגמה:

לחברה קיים נדל"ן המשמש כמלאי:
עלות (=שווי מימוש נטו) 100,000

כעת, החליטה החברה על שינוי ייעוד לנדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.
השווי ההוגן למועד שינוי הייעוד הינו 120,000 ש"ח.

רוני זוכביצקי, המרכז הבינתחומי הרצליה
מחזור 2015/2016

נדל"ן להשקעה

שינויים בסיווג נדל"ן להשקעה

מדידה בעת המעברים

מודל השווי ההוגן (המשך):

4. מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה בשווי הוגן
דוגמה (המשך):

שווי הוגן נדל"ן מועבר – 120,000

פקודות יומן:

120,000	חובה נדל"ן להשקעה
120,000	זכות מכירות

100,000	חובה עלות המכר
100,000	זכות מלאי

כפועל יוצא, החברה הכירה ברווח בגובה ההפרש בין השווי ההוגן לעלות המלאי.