

29/05/16

IAS 16 - 3 מיליון

<u>12/2009</u> (5)	<u>07-12/2008</u> (4)	<u>01-06/2008</u> (3)	<u>2007</u> (2)	
1,700,000	1,475,000	1,600,000	1,500,000	נכסין קרקעיים
1,373,000	1,391,000	1,400,000	880,000	נכס קרקע
(254,500)	(195,250)	(225,000)	195,000	מטבע
18,000	9,000	-	-	מזכאות
(225,000)	125,000	(120,000)	(180,000)	מזכאות (כוחות מן)
(110,000)	-	-	-	מזכאות פיקט
59,250	29,750	30,000	45,000	מזכאות אחר

⊕ סוף דו"ח - המלצה פה, שמה נק' להחליט אם זה רק או נכס - אולי, יש
 הוצאה שנייה בעתה הוצאה, ולצורך תוצ' סוף צריך אולי זה.

29/05/16

הסך

3- הסברים -

(1) צ"ל:

בשנים 2005-2006, התקדם מהווה נצ"ש
 ב- 07/08 החברה מתחילה להקים בניין בן 10 קומות, ובתחילת לייעוץ 4 קומות
 לרטש קבוע, ולכן צ"ל מעד המעבר של 40% מהתקדם מנצ"ל להשקעה לרכוש קבוע.
 וכמוהן שהמעבר יהיה לפי שווה בהתאם ל- IAS 40.
 ב- 08/06/08 עם סיום הבניה, החברה שלמשה בסופו של דבר ב- 4.5 קומות.
 כרכוש קבוע ולא ב- 4 כפי שהיה צפוי קודם לכן. ומכיוון שההוצאה לנתון ו'
 בשאלה, לא ניתן למכור או להחזיר חלק מקומה מכיוון שמרכיב ה"ק" בקומה
 הסבציפית נכסא משמעותי, אז צ"ל קומה תאסף כ"ק על כן יש להעביר קומה
 אחר במעמד הזה מנצ"ל להשקעה ל"ק.

(2) שנת 2007

נצ"ל להשקעה $1,500,000 = (800,000 + 700,000) \cdot \frac{6}{10}$ ^{שוי הקרקע} ^{שני מקנה} ^{קומות}
 נכוש קבוע $880,000 = (1,500,000 + 700,000) \cdot \frac{4}{10}$ ^{קרקע עליו} ^{קרקע עליו} ^{קומות}
 אם נדחה י"ס $(150,000) = (1,500,000 - 900,000) \cdot 25\%$
 חוץ מ"ן $45,000$
 י"ס $195,000 = [700,000 + 900,000] \cdot 25\%$ ^{מ"ק} ^{מכ"ל} ^{מ"ק} ^{מכ"ל}
 כוונת ה"ן $180,000 = \frac{6}{10} \cdot [(1,500,000 - 700,000) + (800,000 - 1,500,000)]$ ^{קומות}

(3) 01-06/2008

נצ"ל להשקעה $1,920,000 = (1,400,000 + 500,000) \cdot \frac{6}{10}$ ^{שוי הקרקע} ^{שני מקנה} ^{קומות}
 נכוש קבוע $1,080,000 = (1,500,000 + 700,000 + 500,000) \cdot \frac{4}{10}$ ^{קרקע עליו} ^{קרקע עליו} ^{קומות}
 א"פ"ל במעמד של הקומה הנוספת מנצ"ש ל"ק:
 $320,000 = 1,920,000 \cdot \frac{1}{6}$ ^{קומות} ^{נצ"ש 01-06/08}
 נצ"ל להשקעה המאון - $1,600,000 = 1,920,000 - 320,000$
 נכוש קבוע במאון - $1,400,000 = 1,080,000 + 320,000$
 חלוקה לפי סכום המרכיבים:
 קרקע $780,000 = 1,800,000 \cdot 40\% + 1,500,000$ ^{ש"ב מחד המעבר}
 מ"ל $200,000 \cdot \frac{5}{10} = 100,000$
 סכום המרכיבים $520,000$
 40 ש"ב
 20 ש"ב

תפיל

29/05/16

אנו מניחים בפתרון השאלה שהשווי של המעלות לא השתנה מזה השנה האחרונה. לפי החוקה זו השוקה מכיון שב- 30/06/06 עברה קומה אחת מנצ'ט לרכוש קבוצה והמעבר בוצע לפי שווי השוק.

לא נאמר בשאלה כמה מהשווי הנוסף לא התקין מיוחס למעלות כמה מיוחס למערכת המיזם. וכמה מיוחס למאקו, ומכיון של רוב מיוחס לפתח זמן אחר, אנחנו חייבים להניח איש שמיא הנחה שחציו הקצאה בין העלויות לפתח.

מס נדחה י"ם (195,000) ← מצאנו

הוצ' מ"ר (30,000) ח"ק
30/06/06 י"ם (225,000) = $\frac{[1,600\text{א} + 1,400\text{א}] - (900\text{א} + 700\text{א} + 500\text{א})}{25\%}$

כוח הון = $[(1,800\text{א} - 1,700\text{א}) + (1,400\text{א} - 800\text{א} - 500\text{א})] \cdot \frac{5}{10} = 120,000$

קומה 1
50
10
↓
קומה 1
50
10
↓
קומה 1
50
10
↓

הערה: לפי נכס בהקמה ונצ'ט תמיד לפי מוצ'ט השנה:

כאשר נצ'ט מוצ'ט לפי שונה, הנכס שנמצא בהקמה, צריך לפיכך מכיון שהשווי היותר פתוחה לא כלל את העלויות הנוספות שהושקעו בנצ'ט במהלך השנה השאלה ואילו י"ם כן כללה את השנה של עלויות אלה. לכן, הרווח/ הפסד הון במקרה זה יהיה לפי שונה בסך שנה, בניכוי עלויות שהושקעו בפועל במהלך השנה, פחות שני הוצ'ט תחילה שנה ועכב נמצא את עלויות / יחידת הערך האמיתית שניצברו במהלך השנה.

(4) 08/2/2008

נצ'ט = $1,475,000 = \frac{5}{10} \cdot (1,650,000 + 1,300,000)$
רכוש קבוצה = $1,391,000 = \frac{0.5}{20} \cdot 100\text{א} + \frac{0.5}{40} \cdot 520\text{א}$
מצאנו $1,400\text{א} - 9,000$ הוצ'ט פה 9,000

מ"ר י"ם (225,000)

הוצ'ט מ"ר 29,750 ח"ק

מ"ר י"ם (195,250)

$25\% \cdot [(1,475\text{א} + 1,391\text{א}) - 900\text{א} + (700\text{א} + 500\text{א}) \cdot \frac{39.5}{40}] =$

כוח הון = $50\% \cdot [(1,650\text{א} - 1,800\text{א}) + (1,300\text{א} - 1,400\text{א})] = 125,000$

פסד הון

29/05/16

302

שנת 2004 (5)

בני השכינה מחברת הניהול - בשלמה זו בני הניהול אותם זוכה חברת הניהול.
 מקומים משמעותיים מלווים השכינה בסין מקנים פומים, וזאת בשל הצורך
 שהשותפים שנוצרת חברת הניהול הם שותפים אקסלוסיביים ואינרמיים, קטן יש לבחון
 כשרת האם חמש הקומות שמהוות נכ"ש, מהוות ככל הנראה (בדומה לקנין נאמן)
 במקרה שני מכון שהחברה מקבלת מחברת הניהול סכום קבוע והיא לא תסופי להשקיע
 בתצמיד קטן השיוותים (חברת הניהול היא זו אשר נושא בסיטנים בללו), קטן החברה
 תמשיך לרשום בחמש הקומות כנכ"ש, מכיון שהחברה שהיא מסיקה הן תספיק
 באסימטיות.

נכ"ש 1,700,000
 רכוש קבוע 1,373,000

$$25\% \cdot \left[(1,700 + 1,373) - (900 + 700 + 500) \cdot \frac{38.5}{40} \right]$$

$$\frac{5}{10} \cdot \left[(1900 - 1650) + (1500 - 1300) \right] = 225,000$$

$$5.5 \cdot 20,000 = 110,000$$

ח"פ (195,250)
 ח"פ (59,250)
 ח"פ (254,500)

ח"פ ח"פ
 ח"פ ח"פ
 ח"פ ח"פ