



תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16

נדל"ן להשקעה

נובמבר, 2007

המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית

Israel Government Accounting Standards Board



The Israel Government Accounting Standards issued by the Israel Government Accounting Standards Board are often based on and may include translated parts of the text of the International Public Sector Accounting Standards (Copyright 12/2005) published by the International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) of the International Federation of Accountants (IFAC).

International Public Sector Accounting Standards, Exposure Drafts, and other IPSASB publications are copyright of the International Federation of Accountants, 545 Fifth Avenue, 14th Floor, New York 10017, USA, Telephone: +1 (212) 286-9344, FAX: +1 (212) 286-9570, E-mail: PublicSectorPubs@ifac.org, website: <http://www.ifac.org>.

All rights reserved. No part of the text of IPSASB's publications may be translated, reprinted or reproduced or utilized in any form either in whole or in part by any electronic, mechanical or other means, now known or hereafter invented, including photocopying and recording, or in any information storage and retrieval system, without prior permission in writing from the International Federation of Accountants.

The International Public Sector Accounting Standards have been translated to Hebrew and are published by Israel Government Accounting Standards Board with the permission of IFAC.

The approved text of the International Public Sector Accounting Standards is that published by the IPSASB in the English language and copies may be obtained direct from IFAC.

תקני חשבונאות ממשלתיים ישראליים המתפרסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית מתבססים לעיתים או עשויים לכלול חלקים מנוסח תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי (זכויות יוצרים 12/2005), המתפרסמים על ידי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי (IPSASB) של הפדרציה הבינלאומית של רואי החשבון (IFAC).

לפדרציה הבינלאומית של רואי החשבון זכויות יוצרים בתקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי, הצעות לתקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי, וחומר אחר המתפרסם על ידי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי. כתובתה של הפדרציה: 545 Fifth Avenue, 14th Floor, New York 10017, USA, טלפון: +1 (212) 286-9344, פקס: +1 (212) 286-9570, דואר אלקטרוני: PublicSectorPubs@ifac.org, אתר האינטרנט: <http://www.ifac.org>.

כל הזכויות שמורות. אין לתרגם, להעתיק, לשכפל, או לעשות שימוש בחלק כלשהו של פרסומי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי, אם באמצעים אלקטרוניים או מכניים או בכל אמצעי אחר, הקיים היום, או שיהיה קיים בעתיד, לרבות צילום, הקלטה או שימוש בכל שיטת אחסון ואחזור מידע, ללא הסכמה מוקדמת בכתב מהפדרציה הבינלאומית של רואי החשבון.

תרגום תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי ופרסומם בשפה העברית בידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית נעשה בהסכמת הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי.

הנוסח המחייב של תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי הוא זה המפורסם על ידי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי בשפה האנגלית ואשר עותקים ממנו ניתן להשיג ישירות מהפדרציה הבינלאומית של רואי החשבון.

אין ללמוד מתקני החשבונאות הממשלתיים לגבי ישויות, שאינן בתחולת תקנים ממשלתיים אלו.

תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16 - נדל"ן להשקעה

נובמבר 2007

תוכן עניינים

<u>סעיף</u>	
1	מטרת התקן
2-6	תחולה
7-19	הגדרות
8	זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר בחכירה תפעולית
9-19	נדל"ן להשקעה
20-25	הכרה
26-38	מדידה בעת הכרה
39-65	מדידה לאחר הכרה
39-41	מדיניות חשבונאית
42-64	מודל השווי ההוגן
62-64	אי יכולת לקבוע שווי הוגן באופן מהימן
65	מודל העלות
66-76	העברות
77-84	מימושים
85-90	גילוי
85-86	מודל השווי ההוגן ומודל העלות
87-89	מודל השווי ההוגן
90	מודל העלות
91-100	הוראות מעבר
101-103	תחילה
104-105	שינויים בתקני חשבונאות ממשלתיים אחרים
	נספח 1 - עץ החלטות להדגמה
	נספח 2 - בסיס למסקנות
	נספח 3 - ההבדלים בין תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16, נדל"ן להשקעה, לבין תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16, נדל"ן להשקעה
	נספח 4 - ההבדלים בין תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16, נדל"ן להשקעה, לבין תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 (מתוקן 2003), נדל"ן להשקעה

תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 16 - נדל"ן להשקעה

נובמבר 2007

© כל הזכויות שמורות למוסד הישראלי לתקינה חשבוונאית ממשלתית. אין להעתיק, לשכפל, לתרגם, להציג, לפרסם, להפיץ, להוציא לאור או לעשות שימוש מסחרי כלשהו בפרסום זה או בחלק ממנו, בכל דרך שהיא ובכל אמצעי מכני, אלקטרוני או אחר, ללא הסכמה מפורשת בכתב ומראש מאת המוסד הישראלי לתקינה חשבוונאית ממשלתית.

תקני חשבוונאות בינלאומיים למגזר הציבורי או חלקים מהם תורגמו לעברית ונכללו במסגרת תקני חשבוונאות ממשלתיים בישראל באישור הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבוונאית למגזר הציבורי. הנוסח המחייב של תקני חשבוונאות ממשלתיים בישראל הוא זה המפורסם על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבוונאית ממשלתית בשפה העברית.

כל התייחסות לתקינה החשבוונאית הבינלאומית למגזר הציבורי המובאת בתקן, או בהערות השוליים לתקן, או בנספחים, אין בה כשלעצמה כדי קביעה כי אותו תקן חשבוונאות בינלאומי למגזר הציבורי או חלקים ממנו אומצו על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבוונאית ממשלתית ככלל חשבונאי בישראל.

תקן זה מובא בסעיפים 105 - 1. כל הסעיפים בתקן מחייבים באותה מידה. הוראות התקן, המובאות באותיות מודגשות, מייצגות את העקרונות העיקריים של התקן. תקן זה יש לקרוא בהקשר למטרת התקן. תקני החשבוונאות הממשלתיים המפורסמים על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבוונאית ממשלתית אינם חלים על פריטים לא מהותיים.

מטרת התקן

1. מטרת תקן חשבוונאות ממשלתי זה היא לקבוע את הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה ואת דרישות הגילוי הקשורות.

תחולה

2. ישות העורכת ומציגה דוחות כספיים על בסיס מצטבר, תיישם תקן זה לצורך הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה.

3. תקן זה חל על כל הישויות הממשלתיות, למעט ישויות ממשלתיות עסקיות.

4. תקן זה דן בטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה, כולל המדידה בדוחותיו הכספיים של חוכר של זכויות בנדל"ן להשקעה המוחזקות בחכירה המטופלת כחכירה מימונית, וכולל המדידה בדוחותיו הכספיים של מחכיר של נדל"ן להשקעה, אשר מוחכר בחכירה תפעולית. תקן זה אינו עוסק בנושאים, אשר הטיפול בהם נקבע בתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 13, חכירות, כולל:

- (א) סיווג חכירות כחכירות מימוניות או כחכירות תפעוליות;
- (ב) הכרה בהכנסות מחכירה של נדל"ן להשקעה (ראה גם תקן חשבוונאות ממשלתי מספר 9, הכנסות מעסקאות חליפין);
- (ג) מדידה של זכויות בנדל"ן המוחזק בחכירה המטופלת כחכירה תפעולית, בדוחותיו הכספיים של חוכר;
- (ד) מדידת ההשקעה נטו בחכירה מימונית, בדוחות הכספיים של מחכיר;
- (ה) הטיפול החשבונאי בעסקאות מכירה וחכירה חזרה; וכן,
- (ו) גילוי בדבר חכירות מימוניות וחכירות תפעוליות.

5. תקן זה אינו חל על:

- (א) נכסים ביולוגיים הקשורים לפעילות חקלאית (ראה תקני חשבוונאות בינלאומיים ומקומיים רלוונטיים העוסקים בחקלאות); וכן,
- (ב) זכויות במינרלים ומאגרי מינרלים כגון נפט, גז טבעי ומקורות מתכלים דומים.

6. המבוא לתקינה חשבונאית בינלאומית למגזר הציבורי מסביר כי ישויות ממשלתיות עסקיות מיישמות את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים אשר מפורסמים על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבוונאות. ישויות ממשלתיות עסקיות מוגדרות בתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 1, הצגת דוחות כספיים.

הגדרות

7. להלן מונחים המשמשים בתקן זה ומשמעותם:

נדל"ן בשימוש הבעלים (Owner-occupied property) הוא נדל"ן, המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות.

נדל"ן להשקעה (Investment property) הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות מדמי שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

(א) שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות; או,

(ב) מכירה במהלך הפעילויות הרגיל.

עלות (Cost) היא הסכום של מזומנים או שווי מזומנים ששולמו, או השווי ההוגן של תמורה אחרת שניתנה על מנת לרכוש נכס בעת רכישתו או הקמתו.

עסקאות חליפין (Exchange transactions) הן עסקאות בהן ישות אחת מקבלת נכסים או שירותים, או פורעת התחייבויות, ובתמורה מוסרת במישרין לישות אחרת, ערך שווה בקירוב (בעיקר בצורה של מזומנים, סחורות, שירותים או שימוש בנכסים).

עסקאות שאינן חליפין (Non-exchange transactions) הן עסקאות שאינן עסקאות חליפין. בעסקה שאינה חליפין, ישות מקבלת ערך מישות אחרת מבלי למסור במישרין ערך שווה בקירוב בתמורה, או מוסרת ערך לישות אחרת מבלי לקבל במישרין ערך שווה בקירוב בתמורה לכך.

ערך בספרים (Carrying amount) למטרת תקן זה, הוא הסכום בו נכס מוכר בדוח על המצב הכספי.

שווי הוגן (Fair value) הוא הסכום שבו ניתן להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בעסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון שאינם קשורים, הפועלים בצורה מושכלת.

מונחים שמוגדרים בתקני חשבונאות ממשלתיים אחרים משמשים בתקן זה באותה משמעות שנקבעה באותם תקנים והם נכללים במילון המונחים אשר פורסם על יד הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי.

זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר בחכירה תפעולית

8. זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר בחכירה תפעולית עשויות להיות מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה אם, ורק אם, הנדל"ן היה עונה אחרת להגדרה של נדל"ן להשקעה, וכן החוכר משתמש במודל השווי ההוגן המתואר בסעיפים 42 עד 64 למדידת הנכס שהוכר. חלופת סיווג זו אפשרית לגבי כל זכות בנדל"ן בנפרד. עם זאת, פעם שנבחרה חלופת סיווג זו עבור זכות בנדל"ן, המוחזקת בחכירה תפעולית, כל הנדל"ן המסווג כנדל"ן להשקעה יטופל בהתאם למודל השווי ההוגן. כאשר חלופת סיווג זו נבחרת, כל זכות בנדל"ן שסווגה באופן זה תיכלל במסגרת הגילויים הנדרשים בהתאם לסעיפים 89 - 85.

נדל"ן להשקעה

9. קיימות מספר נסיבות בהן ישויות ממשלתיות עשויות להחזיק בנדל"ן לצורך הפקת הכנסות מדמי שכירות או לשם עליית ערך הונית. לדוגמה, ישות ממשלתית (שאינה ישות ממשלתית עסקית) עשויה להיות מוקמת על מנת לנהל את תיק הנכסים הממשלתי על

בסיס מסחרי. במקרה זה, הנדל"ן המוחזק על ידי הישות, למעט נדל"ן המוחזק לצורך מכירה מחדש במהלך הפעילויות הרגיל, עונה על הגדרת נדל"ן להשקעה. כמו כן, ישויות ממשלתיות אחרות עשויות להחזיק בנדל"ן לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך הונית, ולהשתמש במזומנים המופקים מכך על מנת לממן את פעילויותיהן האחרות (הספקת שירותים). לדוגמה, אוניברסיטה או ממשלה עשויות להיות הבעלים של מבנה במטרה להחכירו על בסיס מסחרי לצדדים חיצוניים על מנת להפיק כספים, ולא לצורך ייצור או הספקת סחורות או שירותים. נדל"ן זה מקיים אף הוא את ההגדרה של נדל"ן להשקעה.

10. נדל"ן להשקעה מוחזק לצורך הפקת הכנסות מדמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם. לפיכך, נדל"ן להשקעה מפיך תזרימי מזומנים אשר, במידה רבה, אינם תלויים בשאר הנכסים המוחזקים על ידי ישות. האמור מייחד נדל"ן להשקעה מקרקע אחרת או ממבנים אחרים הנשלטים על ידי ישויות ממשלתיות, כולל נדל"ן בשימוש הבעלים. הייצור או ההספקה של סחורות או שירותים (או השימוש בנדל"ן למטרות מנהלתיות) יכולים אף הם להפיק תזרימי מזומנים. לדוגמה, ישויות ממשלתיות עשויות להשתמש במבנה על מנת לספק סחורות ושירותים למקבלים תמורת החזר מלא או חלקי של העלות. עם זאת, המבנה מוחזק על מנת לסייע בייצור סחורות ושירותים, ותזרימי המזומנים ניתנים לייחוס לא רק למבנה, אלא גם לנכסים אחרים, המשמשים בתהליך הייצור או בתהליך ההספקה. תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17, *רכוש קבוע* חל על נדל"ן בשימוש הבעלים.

11. בתחומי שיפוט ממשלתיים מסוימים, קיימים הסדרים מנהלתיים מסוימים לפיהם ישות עשויה לשלוט בנכס, בעוד שהבעלות החוקית עליו עשויה להיות בידי ישות אחרת. לדוגמה, יחידה ממשלתית עשויה לשלוט ולדווח על מבנים מסוימים אשר נמצאים בבעלות חוקית של המדינה. בנסיבות אלה, המונח נדל"ן בשימוש הבעלים מתייחס לנדל"ן שבשימוש הישות אשר מכירה בנדל"ן זה בדוחותיה הכספיים.

12. להלן דוגמאות לנדל"ן להשקעה:

(א) קרקע, המוחזקת לשם עליית ערך הונית בטווח הארוך, ולא לשם מכירתה בטווח הקצר, במהלך הפעילויות הרגיל. לדוגמה, קרקע המוחזקת על ידי בית חולים לשם עליית ערך הונית ואשר עשויה להימכר במועד כדאי עתידי.

(ב) קרקע המוחזקת לשימוש עתידי שטרם נקבע. (אם ישות טרם קבעה שהשימוש בקרקע יהיה נדל"ן בשימוש הבעלים, כולל שימוש בה לצורך הספקת שירותים כגון אלה המסופקים על ידי גנים לאומיים לדור הנוכחי ולדורות הבאים, או לצורך מכירה במהלך הפעילויות הרגיל בטווח הקצר, יש להתייחס לקרקע כאל מוחזקת לצורך עליית ערך הונית).

(ג) מבנה בבעלות הישות (או המוחזק על ידי הישות בחכירה מימונית) ומוכר בחכירה תפעולית, אחת או יותר, על בסיס מסחרי. לדוגמה, אוניברסיטה עשויה להיות הבעלים של מבנה המוכר על בסיס מסחרי לצדדים חיצוניים.

(ד) מבנה שהוא פנוי, אך מוחזק לצורך החכרתו בחכירה תפעולית, אחת או יותר, על בסיס מסחרי לצדדים חיצוניים.

13. להלן דוגמאות לפריטים, שאינם נדל"ן להשקעה, ולפיכך אינם בתחולת תקן זה:

(א) נדל"ן המוחזק לשם מכירה במהלך הפעילויות הרגיל או הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשם מכירה כזו (ראה תקן חשבונאות ממשלתי מספר 12, מלאי). לדוגמה, ישות ממשלתית עשויה להפיק באופן קבוע הכנסות נוספות באמצעות רכישה ומכירה של נדל"ן; במקרה זה, נדל"ן המוחזק רק מתוך כוונה לממשו בעתיד הקרוב או מתוך כוונה לפתחו לשם מכירתו מחדש, יסווג כמלאי. רשות דיור עשויה למכור באופן שגרתי חלק ממלאי הדירות שלה במהלך הפעילויות הרגיל בעקבות שינויים דמוגרפיים, במקרה זה כל מלאי הדירות המוחזק למכירה יסווג כמלאי.

(ב) נדל"ן המוקם או מפותח עבור צדדים שלישיים. לדוגמה, יחידת משנה במשרד ממשלתי אשר עוסקת בסחורות ושירותים עשויה להתקשר בחוזה הקמה עם ישויות חיצוניות לממשלה (ראה תקן חשבונאות ממשלתי מספר 11, חוזה הקמה).

(ג) נדל"ן בשימוש הבעלים (ראה תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17), כולל (בין היתר) נדל"ן המוחזק לשם שימוש עתידי כנדל"ן בשימוש הבעלים, נדל"ן המוחזק לפיתוח עתידי ולשימוש הבעלים לאחר מכן, נדל"ן המאוכלס על ידי עובדים, כגון דיור לסגל צבאי (בין אם העובדים משלמים דמי שכירות במחירי שוק ובין אם לאו) ונדל"ן בשימוש הבעלים המיועד למימוש.

(ד) נדל"ן שנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה. תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17 חל על נדל"ן מסוג זה עד להשלמת ההקמה או הפיתוח, ומהמועד בו הנדל"ן הופך להיות נדל"ן להשקעה תקן זה חל לגביו. עם זאת, תקן זה חל על נדל"ן להשקעה קיים, המפותח מחדש להמשך שימוש עתידי כנדל"ן להשקעה (ראה סעיף 68).

(ה) נדל"ן שמוכר לישות אחרת בחכירה מימונית.

(ו) נדל"ן המוחזק לשם הספקת שירותים לרווחת הציבור ואשר אף מפיק תזרימי מזומנים. לדוגמה, יחידת משנה במשרד ממשלתי אשר עוסקת בדיור עשויה להחזיק במלאי דירות גדול המשמש להספקת דיור למשפחות מעוטות יכולת תמורת דמי שכירות הנמוכים ממחיר שוק. במקרה זה, הנדל"ן מוחזק על מנת לספק שירותי דיור, ולא לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, והפקת הכנסות

מדמי שכירות היא נלווית למטרות שלשמן מוחזק הנדל"ן. נדל"ן מסוג זה אינו נחשב
לנדל"ן להשקעה, והוא יטופל בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17.

(ז) נדל"ן המוחזק למטרות אסטרטגיות אשר יטופל בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי
מספר 17.

14. בתחומי שיפוט רבים, ישויות ממשלתיות יחזיקו בנדל"ן על מנת לעמוד במטרות הספקת
שירותים, ולא לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית. במקרים אלה,
הנדל"ן לא יענה על הגדרת נדל"ן להשקעה. עם זאת, כאשר ישויות ממשלתיות מחזיקה
בנדל"ן לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, יש ליישם תקן זה. במקרים
מסוימים, ישויות ממשלתיות מחזיקות בנדל"ן מסוים הכולל חלק המוחזק לצורך הפקת
דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית ולא לצורך הספקת שירותים, וחלק אחר המוחזק
לשם שימוש בייצור או לשם הספקת סחורות או שירותים, או לשם מטרות מנהלתיות.
לדוגמה, בית חולים או אוניברסיטה עשויים להיות הבעלים של מבנה, שבחלקו משמש
למטרות מנהלתיות, ובחלקו מוכר כדירות על בסיס מסחרי. אם חלקים אלה יכולים
להימכר בנפרד (או להיות מוכרים בחכירות מימוניות נפרדות), הישות תטפל חשבונאית
בכל חלק בנפרד. אם לא ניתן למכור את החלקים בנפרד, הנדל"ן הוא נדל"ן להשקעה רק
אם החלק המוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או למטרות
מנהלתיות אינו משמעותי.

15. במקרים מסוימים, ישויות מספקת שירותים משניים לדיירים של נדל"ן המוחזק על ידה.
ישויות מטפלת בסוג זה של נדל"ן כנדל"ן להשקעה, אם השירותים אינם משמעותיים להסדר
בכללותו. דוגמה לכך יכולה להיות כאשר ישויות ממשלתית היא הבעלים של מבנה משרדים
המוחזק אך ורק למטרת הפקת דמי שכירות ומושכר על בסיס מסחרי. הישות מספקת אף
שירותי אבטחה ושירותי תחזוקה לחוכרים המאכלסים את המבנה.

16. במקרים אחרים, השירותים המסופקים הם משמעותיים. לדוגמה, ממשלה עשויה להיות
הבעלים של בית מלון או בית הארחה, אותם היא מנהלת באמצעות סוכנות ניהול נכסים
כללית. השירותים המסופקים לאורחים הם משמעותיים להסדר בכללותו. לפיכך, בית
מלון או בית הארחה בבעלות ובניהול הישות, מהווה נדל"ן בשימוש הבעלים, ולא נדל"ן
להשקעה.

17. ייתכן ויהיה קושי לקבוע אם שירותים משניים הם כה משמעותיים, כך שנדל"ן אינו כשיר
כנדל"ן להשקעה. לדוגמה, ממשלה או ישויות ממשלתיות שבבעלותה בית מלון, עשויה
להעביר חלק מסמכויותיה לצדדים שלישיים באמצעות חוזה ניהול. התנאים בחוזה ניהול
כאלה עשויים להיות שונים במידה רבה, מחוזה לחוזה. בצד אחד של טווח האפשרויות,
הממשלה או הישות הממשלתית עשויים להיות, במהותם, בעמדה של משקיע פסיבי. מהצד
האחר של טווח האפשרויות, ייתכן כי הממשלה או הישות הממשלתית העבירו תפקידים

יומיומיים לגורמי חוץ, בעוד שנותרה אצלן חשיפה משמעותית לשינויים בתזרימי המזומנים, המופקים מפעילויות בית המלון.

18. שיקול דעת נדרש על מנת לקבוע האם על נדל"ן כשיר להיות נדל"ן להשקעה. ישות מגבשת קריטריונים כדי שתוכל להפעיל את שיקול הדעת בעקביות, בהתאם להגדרה של נדל"ן להשקעה ובהתאם להנחיות הקשורות, המובאות בסעיפים 9 עד 17. סעיף 86(ג) דורש מישות לתת גילוי לקריטריונים אלה, כאשר קיים קושי בסיווג.

19. במקרים מסוימים, ישות היא הבעלים של נדל"ן, המוכר ומאוכלס על ידי הישות השולטת בה או ישות נשלטת אחרת. הנדל"ן אינו כשיר לסיווג כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים, מאחר שהנדל"ן הוא נדל"ן בשימוש הבעלים מנקודת מבטה של הישות הכלכלית. עם זאת, מנקודת מבטה של הישות שבבעלותה הנדל"ן, הנדל"ן הוא נדל"ן להשקעה, אם הוא עומד בהגדרה שבסעיף 7. לפיכך, המחכיר מטפל בנדל"ן כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים הנפרדים שלו. מצב זה עשוי להתרחש כאשר ממשלה מקימה ישות לניהול נדל"ן, לצורך ניהול בנייני המשרדים של הממשלה. לאחר מכן הבניינים מוכרים לישויות ממשלתיות אחרות על בסיס מסחרי. בדוחות הכספיים של הישות לניהול נדל"ן, הנדל"ן יטופל כנדל"ן להשקעה. עם זאת, בדוחות הכספיים המאוחדים של הממשלה, הנדל"ן יטופל כרכוש קבוע, בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17.

הכרה

20. נדל"ן להשקעה יוכר כנכס כאשר, ורק כאשר:

(א) צפוי שההטבות הכלכליות העתידיות או פוטנציאל השירות, הקשורים לנדל"ן להשקעה, יזרמו אל הישות; וכן,

(ב) העלות או השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ניתנים למדידה באופן מהימן.

21. בעת הקביעה אם פריט עומד בקריטריון הראשון להכרה, ישות צריכה להעריך את רמת הוודאות הקשורה לכך שיזרמו הטבות כלכליות עתידיות או פוטנציאל שירות, על בסיס הראיות הזמינות במועד ההכרה לראשונה. קיומה של ודאות מספקת (sufficient certainty) שההטבות הכלכליות העתידיות או פוטנציאל השירות יזרמו אל הישות, מצריך ביטחון כי הישות תקבל את התשואות הקשורות בנכס ותשא בסיכונים הקשורים בו. ביטחון זה אפשרי בדרך כלל רק כאשר התשואות והסיכונים עברו אל הישות; עד אז, עסקה לרכישת הנכס יכולה בדרך כלל להתבטל ללא קנס משמעותי, ולפיכך הנכס לא יוכר.

22. הקריטריון השני להכרה בדרך כלל מתקיים מאליו, מאחר שעסקת החליפין המעידה על רכישת הנכס, מזהה את עלותו. כמצוין בסעיף 27 לתקן זה, בנסיבות מסוימות נדל"ן

להשקעה עשוי להירכש ללא עלות או בעלות סמלית. במקרים אלה, עלות הנדל"ן היא שוויו ההוגן במועד הרכישה.

23. בהתאם לעקרון הכרה זה, ישות בוחנת במועד התהוותן את כל העלויות בגין נדל"ן להשקעה שלה. עלויות אלה כוללות עלויות ראשוניות שהתהוו כדי לרכוש נדל"ן להשקעה ועלויות שהתהוו לאחר מכן בגין תוספות החלפת חלקים, או שירותי תחזוקה לנדל"ן.

24. בהתאם לעקרון ההכרה שבסעיף 20, ישות אינה מכירה כחלק מהערך בספרים של נדל"ן להשקעה, את עלויות התחזוקה השוטפות של נדל"ן כזה. במקום זאת, עלויות אלה מוכרות בעודף או בגרעון בעת התהוותן. עלויות תחזוקה שוטפות כוללות בעיקר עלויות עבודה וצריכת חומרים, ועשויות לכלול את העלות של חלקים לא משמעותיים. מטרת יציאות אלה מוגדרת בדרך כלל כ"תיקונים ותחזוקה" של הנדל"ן.

25. ייתכן שחלקים של נדל"ן להשקעה מהווים החלפה של פריטים קודמים. לדוגמה, הקירות הפנימיים עשויים להוות החלפה של הקירות המקוריים. בהתאם לעקרון ההכרה, ישות מכירה, במועד התהוותה, בעלות החלפת חלק של נדל"ן להשקעה קיים כחלק מהערך בספרים של נדל"ן להשקעה, אם מתקיימים קריטריונים להכרה. הערך בספרים של אותם חלקים המוחלפים נגרע בהתאם לדרישות הגריעה של תקן זה.

מדידה בעת הכרה

26. נדל"ן להשקעה יימדד לראשונה בהתאם לעלותו (עלויות עסקה יכללו במדידה לראשונה זו).

27. כאשר נדל"ן להשקעה נרכש בעסקה שאינה חליפין, עלותו תימדד בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה.

28. העלות של נדל"ן להשקעה שנרכש כוללת את מחיר רכישתו, וכן כל יציאה שניתן לייחס במישרין. יציאה שניתן לייחס במישרין כוללת, לדוגמה, שכר טרחה של יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים, מסי העברה של נדל"ן ועלויות עסקה אחרות.

29. העלות של נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית היא עלותו במועד בו הושלמה ההקמה או הושלם הפיתוח. עד למועד זה, ישות מיישמת את הוראות תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17. במועד זה, הנדל"ן הופך להיות נדל"ן להשקעה ותקן זה חל (ראה סעיפים 66(ה) ו- 76).

30. עלות של נדל"ן להשקעה אינה כוללת:

- (א) עלויות תחילתיות (start up costs) (אלא אם עלויות אלה נחוצות על מנת להביא את הנדל"ן למצב הנדרש כדי שהוא יוכל לפעול באופן אליו התכוונה ההנהלה);
- (ב) הפסדים תפעוליים שהתהוו לפני שהנדל"ן להשקעה הגיע לרמת התפוסה המתוכננת; או,
- (ג) סכומים חריגים בגין בזבז חומרים, עבודה או משאבים אחרים שהתהוו בעת הקמת הנדל"ן או בעת פיתוחו.

31. אם תשלום עבור נדל"ן להשקעה נדחה, עלותו היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן. ההפרש בין סכום זה לבין סך התשלומים מוכר כהוצאת ריבית לאורך תקופת האשראי.

32. נדל"ן להשקעה עשוי להירכש בעסקה שאינה חליפין. לדוגמה, ממשלה עשויה להעביר בניין משרדים ללא תמורה לישות ממשלתית, אשר משכירה אותו לאחר מכן, תמורת דמי שכירות הנהוגים בשוק. נדל"ן להשקעה עשוי אף להירכש בעסקה שאינה חליפין, באמצעות הפעלת כוח הפקעה. בנסיבות אלה, עלות הנדל"ן תהיה שוויו ההוגן במועד רכישתו.

33. כאשר ישות מכירה לראשונה בנדל"ן להשקעה בהתאם לשווי ההוגן כאמור בסעיף 27, השווי ההוגן יהווה את עלותו של הנדל"ן. לאחר ההכרה לראשונה, הישות תחליט אם לאמץ את מודל השווי ההוגן (סעיפים 42 עד 64) או את מודל העלות (סעיף 65).

34. **העלות הראשונית של זכות בנדל"ן, המוחזקת בחכירה ומסווגת כנדל"ן להשקעה, היא כפי שנקבע עבור חכירה מימונית בסעיף 28 לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, כלומר הנכס יוכר בהתאם לנמוך מבין השווי ההוגן של הזכות בנדל"ן לבין הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. סכום שווה ערך יוכר כהתחייבות, בהתאם לאותו סעיף.**

35. פרמיה¹ כלשהי ששולמה עבור חכירה מטופלת כחלק מתשלומי החכירה המינימליים למטרה זו, ולכן נכללת בעלות הנכס, אך אינה נכללת בהתחייבות. אם זכות בנדל"ן המוחזקת בחכירה מסווגת כנדל"ן להשקעה, הפריט המטופל בהתאם לשווי ההוגן הוא הזכות עצמה ולא נדל"ן הבסיס. הנחיות לקביעת השווי ההוגן של זכות בנדל"ן מפורטות בסעיפים 42 עד 61 באשר למודל השווי ההוגן. הנחיות אלה רלוונטיות גם לקביעת השווי ההוגן כאשר שווי זה משמש כעלות לצורך הכרה לראשונה.

36. נדל"ן להשקעה, אחד או יותר, עשויים להירכש תמורת נכס לא כספי או נכסים לא כספיים, או תמורת שילוב של נכסים כספיים ונכסים לא כספיים. הדיון שלהלן מתייחס להחלפה של

¹ לדוגמה, "דמי פינוי לדייר קודם".

נכס לא כספי אחד בנכס לא כספי אחר, אך הוא חל גם על כל ההחלפות שתוארו במשפט הקודם. העלות של נדל"ן להשקעה כאמור נמדדת בשווי הוגן, אלא אם (א) לעסקת ההחלפה אין מהות מסחרית או (ב) לא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הנכס שהתקבל ושל הנכס שנמסר. הנכס הנרכש יימדד בדרך זו אף אם ישות לא יכולה לגרוע באופן מידי את הנכס שנמסר. אם הנכס הנרכש אינו נמדד בהתאם לשווי ההוגן, עלותו תימדד בהתאם לערכו בספרים של הנכס שנמסר.

37. ישות קובעת אם לעסקת ההחלפה יש מהות מסחרית על ידי בחינת המידה שבה תזרימי המזומנים העתידיים שלה או פוטנציאל השירות חזויים להשתנות כתוצאה מהעסקה. לעסקת ההחלפה יש מהות מסחרית אם:

(א) התצורה (סיכון, עיתוי וסכום) של תזרימי המזומנים או פוטנציאל השירות של הנכס שהתקבל שונה מהתצורה של תזרימי המזומנים או פוטנציאל השירות של הנכס שהועבר; או,

(ב) השווי הספציפי לישות של החלק מפעילויות הישות, שהושפע מהעסקה, משתנה כתוצאה מהעסקה; וכן,

(ג) השוני האמור בסעיף (א) או בסעיף (ב) הוא משמעותי יחסית לשווי ההוגן של הנכסים שהוחלפו.

לצורך הקביעה אם לעסקת החלפה יש מהות מסחרית, השווי הספציפי לישות של חלק מפעילויות הישות, שהושפע מהעסקה, ישקף תזרימי מזומנים לאחר מסים, אם חלים מסים. התוצאה של ניתוחים אלה עשויה להיות ברורה מבלי שישות תידרש לבצע חישובים מפורטים.

38. השווי ההוגן של נכס לגביו לא קיימות עסקאות בנות השוואה בשוק, ניתן למדידה באופן מהימן אם (א) השונות בתוך טווח של אומדני שווי הוגן סבירים, אינה משמעותית לגבי נכס זה; או, (ב) ניתן להעריך באופן סביר את ההסתברויות לאומדנים השונים בתוך הטווח ולהשתמש בהן באמידת השווי ההוגן. אם ישות יכולה לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של הנכס שהתקבל ושל הנכס שנמסר, אז השווי ההוגן של הנכס שנמסר משמש למדידת העלות של הנכס שהתקבל, אלא אם השווי ההוגן של הנכס שהתקבל מהווה ראייה ברורה יותר.

מדידה לאחר הכרה

מדיניות חשבונאית

39. למעט החריג המצוין בסעיף 43, ישות תבחר כמדיניותה החשבונאית, במודל השווי ההוגן כמצוין בסעיפים 64 - 42 או במודל העלות כמצוין בסעיף 65, ותיישם מדיניות זו לגבי כל הנדל"ן להשקעה שלה.
40. תקן חשבונאות ממשלתי מספר 3, עודף או גרעון נטו לתקופה, טעויות מהותיות ושינויים במדיניות חשבונאית, קובע כי שינוי יזום במדיניות חשבונאית יעשה רק אם השינוי יגרום להצגה נאותה יותר של עסקאות, אירועים אחרים או תנאים אחרים בדוחות הכספיים של הישות. אין זה סביר ששינוי ממודל השווי ההוגן למודל העלות יגרום להצגה נאותה יותר.
41. תקן זה דורש מכל הישויות לקבוע את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לצרכי מדידה (אם ישות משתמשת במודל השווי ההוגן) או לצרכי גילוי (אם היא משתמשת במודל העלות). התקן מעודד ישות, אך אינו דורש, לקבוע את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה על בסיס הערכה של מעריך בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ומוכרים ובעל ניסיון עדכני לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

מודל השווי ההוגן

42. לאחר ההכרה לראשונה, ישות אשר בוחרת במודל השווי ההוגן, תמדוד את כל הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם לשווי הוגן, למעט המקרים המתוארים בסעיף 62.
43. כאשר זכות בנדל"ן המוחזקת על ידי חוכר בחכירה תפעולית מסווגת כנדל"ן להשקעה בהתאם לסעיף 8, אין לישות אפשרות בחירת מדיניות מדידה בהתאם לסעיף 39, ולכן היא תיישם את מודל השווי ההוגן.
44. רווח או הפסד הנובעים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, יוכרו בעודף או בגרעון בתקופת התהוותן.
45. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הוא המחיר, שבו הנדל"ן ניתן להחלפה בעסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון שאינם קשורים, הפועלים בצורה מושכלת (ראה סעיף 7). יצוין כי שווי הוגן אינו כולל אומדן מחיר מנופח או מופחת עקב תנאים מיוחדים או נסיבות מיוחדות, כגון מימון בלתי רגיל, הסדרי מכירה וחכירה חזרה, תמורות מיוחדות או ויתורים שהוענקו על ידי צד הקשור למכירה.
46. ישות קובעת שווי הוגן מבלי להפחית עלויות עסקה שעשויות להתהוות לה בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת.

47. **השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ישקף את תנאי השוק במועד הדיווח.**
48. אומדן השווי ההוגן הוא ספציפי למועד מסוים. מאחר ותנאי שוק עשויים להשתנות, הסכום שדווח כשווי הוגן עשוי להיות לא נכון או לא מתאים אם היה נאמד במועד אחר. כמו כן, ההגדרה של שווי הוגן מניחה כי ההחלפה והשלמת החוזה למכירה מבוצעות בו זמנית, מבלי שתחול תנודה במחיר אשר עשויה לחול בעסקה בתום לב בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, כאשר ההחלפה והשלמת המכירה אינן מבוצעות בו זמנית.
49. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה משקף, בין היתר, דמי שכירות מחכירות שוטפות וכן הנחות סבירות ומבוססות המייצגות את ההנחות של קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, לגבי דמי שכירות מחכירות עתידיות, לאור תנאי השוק השוטפים. כמו כן, שווי הוגן משקף, באופן דומה, תזרימים החוצה של מזומנים כלשהם (כולל תשלומי שכירות ותזרימים החוצה אחרים) אשר ניתן לחזותם בהתייחס לנדל"ן. חלק מתזרימים החוצה אלה משתקפים בהתחייבות, בעוד שאחרים קשורים לתזרימים החוצה, אשר אינם מוכרים בדוחות הכספיים עד למועד מאוחר יותר (לדוגמה, תשלומים תקופתיים, כגון דמי שכירות תלויים).
50. סעיף 34 מציין את הבסיס להכרה לראשונה של העלות של זכות בנדל"ן מוכר. לפי דרישות סעיף 42 זכות בנדל"ן מוכר תימדד מחדש, אם נדרש, בהתאם לשווי הוגן. בחכירה שתומחרה לפי תנאי שוק, השווי ההוגן של זכות בנדל"ן חכור בעת הרכישה בניכוי כל תשלומי החכירה החזויים (כולל אלה הקשורים להתחייבויות שהוכרו), צריך להיות אפס. שווי הוגן כאמור אינו משתנה, גם אם לצרכים חשבונאיים נכס חכור והתחייבות מוכרים בהתאם לשווי הוגן או לערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים, כאמור בסעיף 28 לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13. לפיכך, מדידה מחדש של נכס חכור מעלות, כאמור בסעיף 34, בהתאם לשווי הוגן, כאמור בסעיף 42, לא תגרום לרווח או להפסד ראשוני כלשהו, אלא אם כן השווי ההוגן נמדד במועדים שונים. מצב זה עשוי להתרחש כאשר הבחירה ליישם את מודל השווי ההוגן נעשית לאחר ההכרה לראשונה.
51. ההגדרה של שווי הוגן מתייחסת ל"קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת". בהקשר זה, "הפועלים בצורה מושכלת" משמעו, שהן הקונה מרצון והן המוכר מרצון קיבלו מידע באופן סביר לגבי מהות ומאפייני הנדל"ן להשקעה, השימושים שלו בפועל והשימושים הפוטנציאליים שלו, ותנאי השוק למועד הדיווח. קונה מרצון מעוניין, אך אינו מאולץ לקנות. קונה זה אינו קונה נלהב מדי ואינו נחוש בדעתו לקנות בכל מחיר. קונה זה לא ישלם מחיר גבוה יותר מהמחיר הנדרש בשוק הכולל קונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת.

52. מוכר מרצון אינו נלהב מדי או מאולץ למכור, אינו מוכן למכור בכל מחיר, וגם אינו מוכן "לחכות" למחיר, שאינו נחשב סביר בתנאי השוק השוטפים. למוכר מרצון יש מניע למכור את הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק במחיר הטוב ביותר, הניתן להשגה. הנסיבות העובדתיות של הבעלים בפועל של נדל"ן להשקעה, אינן מהוות חלק משיקול זה מאחר שהמוכר מרצון הוא בעלים היפותטי (לדוגמה, מוכר מרצון לא יתחשב בנסיבות המיסוי הייחודיות של הבעלים בפועל של נדל"ן להשקעה).
53. ההגדרה של שווי הוגן מתייחסת לעסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון. עסקה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון היא זו המבוצעת בין צדדים, שאין ביניהם קשר מיוחד או ספציפי אשר עשוי לגרום לכך שמחירי העסקאות יהיו לא אופייניים לתנאי השוק. יש להניח שהעסקה היא בין צדדים בלתי קשורים, הפועלים כל אחד באופן עצמאי.
54. הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן ניתנת, על ידי מחירים שוטפים בשוק פעיל לגבי נדל"ן דומה באותו מיקום ובאותו מצב והכפוף לחכירה דומה ולחוזים אחרים דומים. ישות נוקטת זהירות בזיהוי הבדלים כלשהם הקשורים למהות, למיקום או למצב הנדל"ן, או לתנאים חוזיים של חכירות בחוזים אחרים, הקשורים לנדל"ן.
55. בהיעדר מחירים שוטפים בשוק פעיל מהסוג כמתואר בסעיף 54, ישות שוקלת מידע ממגוון של מקורות, כולל:
- (א) מחירים שוטפים בשוק פעיל של נדל"ן בעלי מהות, מצב, או מיקום שונים (או הכפופים לחכירה שונה או לחוזים אחרים שונים) תוך ביצוע התאמות נדרשות בגין הבדלים אלה;
- (ב) מחירים עדכניים של נדל"ן דומה בשווקים פחות פעילים, עם התאמות המשקפות שינויים כלשהם בתנאים הכלכליים שאירעו מאז המועד בו התרחשו העסקאות במחירים אלה; וכן,
- (ג) היוון תחזיות תזרים מזומנים, המבוססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי התנאים של חכירה קיימת כלשהי או חוזים אחרים קיימים, ועל ידי (במידת האפשר) ראיות חיצוניות כגון דמי שכירות שוטפים לגבי נדל"ן דומה באותו מיקום ובאותו מצב, ותוך שימוש בשיעורי היוון המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.
56. במקרים מסוימים, המקורות השונים שהוצגו בסעיף הקודם, עשויים להביא למסקנות שונות לגבי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. על ישות לבחון את הסיבות להבדלים אלה, כדי להגיע לאומדן המהימן ביותר של שווי הוגן בטווח של אומדני שווי הוגן סבירים.

57. במקרים חריגים, קיימת ראייה ברורה, בעת שישות רוכשת לראשונה נדל"ן להשקעה (או כאשר נדל"ן קיים הופך לראשונה לנדל"ן להשקעה לאחר השלמת ההקמה או הפיתוח, או לאחר שינוי בשימוש), שהשונות בטווח של אומדני שווי הוגן סבירים תהיה כה גדולה כך שיהיה קשה להעריך את הסבירויות של התוצאות השונות, ולכן לא יתאפשר שימוש באומדן בודד של שווי הוגן. עובדה זו עשויה להצביע על כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן לא יהיה ניתן לקביעה באופן מהימן על בסיס מתמשך (ראה סעיף 62).

58. שווי הוגן נבדל משווי שימוש, כמוגדר בתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 21, *ירידת ערך נכסים שאינם מניבים מזומנים* ובתקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, *ירידת ערך נכסים*¹. שווי הוגן משקף ידע ואומדנים של קונים ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת. לעומת זאת, שווי שימוש משקף את האומדנים של הישות, כולל השפעות של גורמים שעשויים להיות ספציפיים לישות ולא ישימים לישויות באופן כללי. לדוגמה, שווי הוגן אינו משקף את כל אחד מהגורמים הבאים במידה שהם אינם זמינים באופן כללי לקונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת:

(א) ערך נוסף הנובע מיצירת תיק של נדל"ן במיקומים שונים;

(ב) שילוב (synergy) בין נדל"ן להשקעה לבין נכסים אחרים;

(ג) זכויות חוקיות או הגבלות חוקיות, הספציפיות רק לבעלים הנוכחי; וכן,

(ד) הטבות מס או היטלי מס, הספציפיים לבעלים הנוכחי.

59. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, ישות נמנעת ממדידה כפולה של נכסים או התחייבויות, המוכרים כנכסים נפרדים או כהתחייבויות נפרדות. לדוגמה:

(א) ציוד כמו מעליות או מזגנים מהווה, לעתים תכופות, חלק בלתי נפרד מהמבנה ונכלל, בדרך כלל, בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ואינו מוכר בנפרד כרכוש קבוע.

(ב) אם משרד מוכר כשהוא מרוהט, השווי ההוגן של המשרד כולל, בדרך כלל, את השווי ההוגן של הריהוט מאחר ודמי השכירות מתייחסים למשרד המרוהט. כאשר ריהוט כלול בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, ישות אינה מכירה בריהוט זה כנכס נפרד.

(ג) השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אינו כולל הכנסה מראש או הכנסה לקבל בגין מכירה תפעולית, כיוון שהישות מכירה בה כהתחייבות נפרדת או כנכס נפרד.

¹ תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 21 מגדיר שווי שימוש של נכס שאינו מניב מזומנים כ"ערך נוכחי של פוטנציאל השירות הנוטר של הנכס". תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, *ירידת ערך נכסים*, מגדיר שווי שימוש כ"ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים, החזויים להיות מופקים מהנכס או מיחידה המניבה מזומנים". הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי מגבשת בימים אלה תקן בנושא ירידת ערך נכסים המניבים מזומנים בהתבסס על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36.

(ד) השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה המוחזקת בחכירה משקף את תזרימי המזומנים החזויים (כולל דמי שכירות מותנים אשר חזוי כי ישולמו). בהתאם לכך, אם הערכה שהושגה עבור נדל"ן, היא בניכוי כל התשלומים החזויים להתבצע, נדרש להוסיף חזרה כל התחייבות בגין חכירה שהוכרה, כדי להגיע לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לצרכים חשבונאיים.

60. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית אשר תשפר או תרחיב את הנדל"ן, וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות כתוצאה מיציאה עתידית זו.

61. במקרים מסוימים, ישות מעריכה שהערך הנוכחי של תשלומיה, הקשורים לנדל"ן להשקעה (מלבד התשלומים הקשורים להתחייבויות שהוכרו), יעלה על הערך הנוכחי של תקבולי המזומנים הקשורים. ישות תיישם את תקן חשבונאות ממשלתי מספר 19, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים, כדי לקבוע אם יש להכיר בהתחייבות, ואם כן, כיצד עליה למדוד התחייבות זו.

אי יכולת לקבוע שווי הוגן באופן מהימן

62. קיימת הנחה, הניתנת להפרכה, שישות יכולה לקבוע את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה באופן מהימן על בסיס מתמשך. עם זאת, במקרים חריגים, קיימת עדות ברורה כאשר ישות רוכשת לראשונה נדל"ן להשקעה (או כאשר נדל"ן קיים הופך לראשונה לנדל"ן להשקעה, לאחר השלמת ההקמה או הפיתוח או לאחר שינוי בשימוש) לכך שהשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אינו ניתן לקביעה באופן מהימן על בסיס מתמשך. מקרים כאלה מתרחשים, כאשר, ורק כאשר, עסקאות בנות השוואה בשוק הן נדירות ואומדנים מהימנים חלופיים של שווי הוגן (לדוגמה, שווי הוגן המבוסס על תחזיות תזרים מזומנים מהוון) אינם זמינים. במקרים כאלה, ישות תמדוד את הנדל"ן להשקעה תוך שימוש במודל העלות שבתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17, *לכוש קבוע*. יש להניח כי ערך השייר של הנדל"ן להשקעה הוא אפס. הישות תיישם את תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17 עד למימושו של הנדל"ן להשקעה.

63. במקרים חריגים, כאשר ישות נאלצת עקב הסיבה המפורטת בסעיף הקודם, למדוד נדל"ן להשקעה בהתאם למודל העלות כאמור בתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17, הישות תיישם את מודל השווי ההוגן למדידת כל נכסי הנדל"ן להשקעה האחרים שלה. במקרים אלה, על אף שהישות עשויה להשתמש במודל העלות לגבי נדל"ן להשקעה אחד, הישות תמשיך לטפל בכל אחד מנכסי הנדל"ן האחרים תוך שימוש במודל השווי ההוגן.

64. אם ישות מדדה בעבר נדל"ן להשקעה בהתאם לשווי הוגן, עליה להמשיך למדוד את הנדל"ן בהתאם לשווי ההוגן עד למימוש (או עד שהנדל"ן הופך לנדל"ן בשימוש הבעלים או שהישות מתחילה לפתח את הנדל"ן על מנת למכור אותו לאחר מכן במהלך הפעילויות

הרגיל) גם אם עסקאות בנות השוואה בשוק הופכות פחות שכיחות או שמחירי השוק הופכים פחות זמינים.

מודל העלות

65. לאחר הכרה לראשונה, ישות אשר בוחרת במודל העלות תמדוד את כל הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם לדרישות של תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17 לגבי מודל זה, שמשמעו, עלות בניכוי כל פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

העברות

66. העברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה יבוצעו כאשר, ורק כאשר, קיים שינוי בשימוש, הנתמך בראיות הבאות:

(א) התחלת שימוש על ידי הבעלים, לגבי מעבר מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש הבעלים;

(ב) התחלת פיתוח מתוך כוונה למכור, לגבי מעבר מנדל"ן להשקעה למלאי;

(ג) סיום שימוש על ידי הבעלים, לגבי מעבר מנדל"ן בשימוש הבעלים לנדל"ן להשקעה;

(ד) התחלה של חכירה תפעולית (על בסיס מסחרי) לצד אחר, לגבי מעבר ממלאי לנדל"ן להשקעה; או,

(ה) סיום הקמה או פיתוח, לגבי מעבר מנדל"ן בהקמה או בפיתוח (שבתחולת תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17) לנדל"ן להשקעה.

67. שימוש של ממשלה בנדל"ן עשוי להשתנות לאורך זמן. לדוגמה, ממשלה עשויה להחליט להשתכן במבנה המשמש כיום כנדל"ן להשקעה, או להפוך מבנה המשמש כיום כמטה חיל הים או המשמש למטרות מנהלתיות, לבית מלון שינוהל על ידי מפעילים מהמגזר הפרטי. במקרה הראשון, המבנה יטופל כנדל"ן להשקעה עד לתחילת האכלוס. במקרה האחרון, המבנה יטופל כרכוש קבוע, עד להפסקת האכלוס ושינוי סיווגו לנדל"ן להשקעה.

68. סעיף 66(ב) לעיל דורש מישות להעביר נדל"ן מנדל"ן להשקעה למלאי, כאשר, ורק כאשר, קיים שינוי בשימוש, הנתמך על ידי התחלת פיתוח, בכוונה למכור. כאשר ישות מחליטה לממש נדל"ן להשקעה ללא פיתוח, הישות ממשיכה לטפל בנדל"ן כנדל"ן להשקעה עד לגריעתו (מחיקתו מהדוח על המצב הכספי) ואינה מטפלת בו כמלאי. באופן דומה, אם ישות מתחילה לפתח מחדש נדל"ן להשקעה קיים לצורך המשך השימוש העתידי בו כנדל"ן

להשקעה, הנדל"ן נותר נדל"ן להשקעה ואינו מסווג מחדש כנדל"ן בשימוש הבעלים במהלך תקופת הפיתוח מחדש.

69. יחידת משנה במשרד ממשלתי העוסקת בנדל"ן, עשויה לסקור באופן סדיר את המבנים שלה על מנת לקבוע אם הם עומדים בדרישותיה, וכחלק מתהליך זה עשויה לזהות ולהחזיק מבנים מסוימים למכירה. במקרה כזה, ניתן להתייחס אל המבנה כמלאי. עם זאת, אם הממשלה מחליטה להחזיק את המבנה בשל יכולתו להפיק הכנסות מדמי שכירות ובשל פוטנציאל עליית ערך הונית שלו, הוא יסווג מחדש כנדל"ן להשקעה בתחילת כל חכירה תפעולית עוקבת.

70. סעיפים 71 עד 76 עוסקים בסוגיות הכרה ומדידה שעולות כאשר הישות משתמשת במודל השווי ההוגן לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר ישות משתמשת במודל העלות, העברות בין נדל"ן להשקעה, נדל"ן בשימוש הבעלים ומלאי אינן משנות את הערך בספרים של הנדל"ן המועבר, ואינן משנות את העלות של אותו נדל"ן למטרות מדידה או גילוי.

71. בהעברת נדל"ן להשקעה, הנמדד בהתאם לשווי הוגן, לנדל"ן בשימוש הבעלים או למלאי, עלות הנדל"ן לצורך הטיפול החשבונאי לאחר מכן, בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17 או לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 12, מלאי, תהיה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

72. אם נדל"ן בשימוש הבעלים הופך להיות נדל"ן להשקעה אשר נמדד בהתאם לשווי הוגן, הישות תיישם את תקן חשבונאות ממשלתי מספר 17 עד למועד השינוי בשימוש. הישות תטפל בהפרש כלשהו במועד זה בין הערך בספרים של הנדל"ן, בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17, לבין שווי ההוגן, באותו אופן שנקבע בתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17 לגבי הערכה מחדש.

73. עד למועד בו נדל"ן בשימוש הבעלים הופך להיות נדל"ן להשקעה הנמדד בהתאם לשווי הוגן, ישות מפחיתה את הנדל"ן ומכירה בהפסדים מירידת ערך כלשהן שהתהוו. הישות מטפלת בהפרש כלשהו במועד זה בין הערך בספרים של הנדל"ן בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17, לבין שווי ההוגן, באותו אופן בו מטופלת הערכה מחדש בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17. במילים אחרות:

(א) ירידה כלשהי בערך בספרים של הנדל"ן, מוכרת בעודף או בגרעון. עם זאת, אם קיימת קרן הערכה מחדש שנוצרה בגין אותו נדל"ן, ירידת הערך תיזקף כנגד אותה קרן הערכה מחדש.

(ב) כל גידול בערך בספרים יטופל כלהלן:

(1) במידה והגידול מבטל הפסד קודם מירידת ערך שהוכר בגין אותו נדל"ן, הגידול יוכר בעודף או בגרעון. הסכום המוכר בעודף או בגרעון, לא יעלה על הסכום הנחוץ להשבת הערך בספרים, לערך בספרים (בניכוי פחת) שהיה נקבע אילו לא היה מוכר הפסד מירידת ערך.

(2) חלק כלשהו הנוותר מהגידול מזוכה ישירות לנכסים נטו/הון העצמי, במסגרת קרן הערכה מחדש. בעת מימוש הנדל"ן להשקעה לאחר מכן, ניתן להעביר את קרן ההערכה מחדש, הכלולה בנכסים נטו/הון העצמי, לעודפים או לגירעונות שנצברו. המעבר מקרן הערכה מחדש לעודפים או לגירעונות שנצברו, אינו מבוצע דרך עודף או גרעון.

74. בהעברה ממלאי לנדל"ן להשקעה הנמדד בהתאם לשווי הוגן, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו הקודם בספרים, יוכר בעודף או בגרעון.

75. הטיפול בהעברות ממלאי לנדל"ן להשקעה הנמדד בהתאם לשווי הוגן, עקבי עם הטיפול במכירות מלאי.

76. כאשר ישות משלימה את ההקמה או הפיתוח של נדל"ן להשקעה, שנבנה על ידי הישות עצמה, ואשר נמדד בהתאם לשווי הוגן, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו הקודם בספרים, יוכר בעודף או בגרעון.

מימושים

77. נדל"ן להשקעה יגרע (יימחק מהדוח על המצב הכספי) בעת מימושו או כאשר הוצא משימוש באופן קבוע, ולא חזויים ממימושו הטבות כלכליות עתידיות או פוטנציאל שירות.

78. נדל"ן להשקעה עשוי להיות ממומש באמצעות מכירה או באמצעות עסקת חכירה מימונית. בעת קביעת מועד המימוש של נדל"ן להשקעה, ישות מיישמת את הקריטריונים להכרה בהכנסות ממכירת סחורות שנקבעו בתקן חשבונאות ממשלתי מספר 9 ומתחשבת בהנחיות המתייחסות הכלולות בנספח לתקן האמור. תקן חשבונאות ממשלתי מספר 13 מיושם לגבי מימוש המבוצע בדרך של עסקת חכירה מימונית ולגבי מכירה וחכירה חזרה.

79. אם בהתאם לעקרון ההכרה בסעיף 20, ישות מכירה בעלות ההחלפה של חלק מנדל"ן להשקעה כחלק מערכו בספרים של נכס, היא גורעת את הערך בספרים של החלק שהוחלף. לגבי נדל"ן להשקעה המטופל תוך שימוש במודל העלות, חלק שהוחלף עשוי שלא להיות חלק שהופחת בנפרד. אם אין זה מעשי לישות לקבוע את הערך בספרים של החלק שהוחלף, הישות עשויה להשתמש בעלות ההחלפה כסימן לעלות של החלק שהוחלף במועד בו הוא

נרכש או הוקם. בהתאם למודל השווי ההוגן, השווי ההוגן של הנדליין להשקעה עשוי כבר לשקף את ירידת ערכו של החלק שיוחלף. במקרים אחרים, ייתכן שיהיה זה קשה להבחין באיזה סכום צריך להפחית את השווי ההוגן בגין החלק המוחלף. כאשר אין זה מעשי להפחית את השווי ההוגן בגין החלק שהוחלף, ניתן כחלופה לכלול את עלות ההחלפה בערכו בספרים של הנכס ואז להעריך מחדש את השווי ההוגן, כפי שנדרש לגבי תוספות שאינן כרוכות בהחלפה.

80. רווחים או הפסדים, כתוצאה מיציאה מכלל שימוש או ממימוש של נדליין להשקעה, יקבעו כהפרש בין התקבולים נטו מהמימוש לבין הערך בספרים של הנכס, ויוכרו בעודף או בגירעון (אלא אם תקן חשבונאות ממשלתי מספר 13 דורש אחרת לגבי מכירה וחכירה חזרה) בתקופת היציאה מכלל שימוש או המימוש.

81. התמורה שיש זכאות לקבלה בעת מימוש נדליין להשקעה מוכרת לראשונה בהתאם לשווי ההוגן. בייחוד, אם תקבול עבור נדליין להשקעה נדחה, התמורה שהתקבלה מוכרת לראשונה בסכום שווה ערך למחיר במזומן. ההפרש בין הסכום הנומינלי של התמורה לבין הסכום השווה למחיר במזומן, מוכר כהכנסות ריבית בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 9, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

82. ישות מיישמת את תקן חשבונאות ממשלתי מספר 19 או תקנים אחרים, כפי שנאות, לגבי התחייבויות כלשהן שנותרו לישות לאחר מימוש של נדליין להשקעה.

83. פיצוי מצדדים שלישיים בגין נדליין להשקעה שערכו ירד, שאבד או שנינטש, ייכלל בעודף או בגירעון במועד בו יש זכאות לקבל את הפיצוי.

84. ירידות ערך או הפסדים בגין נדליין להשקעה, תביעות הקשורות לפיצויים מצדדים שלישיים או תשלומי פיצויים כאמור, וכל רכישה עוקבת או הקמה עוקבת של נכסים חלופיים, הם אירועים כלכליים נפרדים והם מטופלים בנפרד כלהלן:

(א) ירידת ערך של נדליין להשקעה מוכרת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 21, ירידת ערך נכסים שאינם מניבים מזומנים. תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 21, דורש יישום של תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, ירידת ערך נכסים, לגבי נכסים המניבים מזומנים;

(ב) יציאה מכלל שימוש או מימוש של נדליין להשקעה מוכרים בהתאם לסעיפים 77 - 82 לתקן זה;

(ג) פיצוי מצדדים שלישיים בגין נדליין להשקעה שערכו ירד, שאבד או שנינטש, מוכר בעודף או בגירעון במועד בו יש זכאות לקבל את הפיצוי; וכן,

(ד) עלות הנכסים ששוקמו, נרכשו או הוקמו לצורך החלפה, נקבעת בהתאם לסעיפים 38 - 26 לתקן זה.

גילוי

מודל השווי ההוגן ומודל העלות

85. הגילויים שלהלן חלים בנוסף לאלה הנדרשים בתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13. בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, הבעלים של נדל"ן להשקעה נותן גילויים הניתנים על ידי מחכיר לגבי חכירות בהן הוא התקשר. ישות המחזיקה בנדל"ן להשקעה בחכירה מימונית או בחכירה תפעולית, נותנת גילויים הניתנים על ידי חוכר לגבי חכירות מימוניות וגילויים הניתנים על ידי מחכיר לגבי כל חכירה תפעולית שבה הוא התקשר.

86. ישות תיתן גילוי:

- (א) למודל אותו היא מיישמת - מודל השווי ההוגן או מודל העלות.
- (ב) אם היא מיישמת את מודל השווי ההוגן, האם ובאלה נסיבות, זכויות בנדל"ן המוחזקות בחכירה תפעולית מסווגות ומטופלות כנדל"ן להשקעה.
- (ג) כאשר קיים קושי בסיווג (ראה סעיף 18), לקריטריונים בהם משתמשת הישות כדי להבחין בין נדל"ן להשקעה לבין נדל"ן בשימוש הבעלים ולבין נדל"ן המיועד למכירה במהלך הפעילויות הרגיל.
- (ד) לשיטות ולהנחות המשמעותיות, שישומו בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, כולל הצהרה האם קביעת השווי ההוגן נתמכה בראיות שוק או שהתבססה יותר על גורמים אחרים (אשר על הישות לתת גילוי בגינם) בשל מהות הנדל"ן והעדר נתוני שוק בני השוואה.
- (ה) עד כמה השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (כפי שנמדד או שניתן לו גילוי בדוחות הכספיים) מבוסס על הערכה של מעריך בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים רלוונטיים ומוכרים, ובעל ניסיון עדכני בהתייחס למיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. אם לא בוצעה הערכה כזו, יש לתת גילוי לעובדה זו.

(ו) לסכומים שהוכרו בעודף או בגירעון בגין:

- (1) הכנסות מדמי דמי שכירות מנדל"ן להשקעה;
- (2) הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה), הנובעות מנדל"ן להשקעה אשר הפיק הכנסות מדמי שכירות במהלך התקופה; וכן,

(3) הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה), הנובעות מנדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות במהלך התקופה;

(ז) לגבי קיומן וסכומן של מגבלות על יכולת המימוש של נדל"ן להשקעה או על העברת הכנסות ותקבולים ממימוש; וכן,

(ח) לגבי מחויבויות חוזיות לרכישה, להקמה או לפיתוח של נדל"ן להשקעה או לתיקונים, לתחזוקה או לשיפורים.

מודל השווי ההוגן

87. בנוסף לגילויים הנדרשים על פי סעיף 86, ישות אשר מיישמת את מודל השווי ההוגן כאמור בסעיפים 42 עד 64, תיתן ביאור התאמה בין הערכים בספרים של נדל"ן להשקעה בתחילת התקופה ובסופה, אשר תכלול את הפרטים שלהלן:

(א) תוספות, תוך מתן גילוי נפרד לתוספות הנובעות מרכישות, ותוספות הנובעות מיציאות עוקבות שהוכרו כחלק מערכו בספרים של נכס;

(ב) תוספות הנובעות מרכישות במסגרת צירופי ישויות;

(ג) מימושים;

(ד) רווחים או הפסדים נטו מהתאמות שווי הוגן;

(ה) הפרשי שער נטו, הנובעים מתרגום הדוחות הכספיים למטבע הצגה שונה, ומתרגום של פעילות חוץ למטבע הצגה של הישות המדווחת;

(ו) העברות ממלאי ומנדל"ן בשימוש הבעלים, וכן העברות למלאי ולנדל"ן בשימוש הבעלים; וכן,

(ז) שינויים אחרים.

88. כאשר הערכה שנעשתה לנדל"ן להשקעה מותאמת באופן משמעותי לצרכי הדוחות הכספיים, לדוגמה על מנת להימנע ממדידה כפולה של נכסים והתחייבויות אשר מוכרים כנכסים נפרדים וכהתחייבויות נפרדות, הישות תיתן ביאור התאמה בין ההערכה שהתקבלה לבין ההערכה המותאמת הכלולה בדוחות הכספיים, אשר מראה בנפרד את הסכום המצרפי של מחויבויות חכירה כלשהן שהוכרו אשר התווספו חזרה, והתאמות משמעותיות אחרות כלשהן.

89. במקרים יוצאי דופן המתוארים בסעיף 62, כאשר ישות מודדת נדל"ן להשקעה תוך שימוש במודל העלות שבתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17, ההתאמה שנדרשת בסעיף 87 תכלול גילוי לסכומים הקשורים לנדל"ן להשקעה זה בנפרד מסכומים הקשורים לנדל"ן להשקעה אחר. בנוסף, תיתן הישות גילוי בדבר:

- (א) תיאור של הנדל"ן להשקעה;
- (ב) הסבר מדוע לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן;
- (ג) במידת האפשר, הטווח של האומדנים שבו ימצא, בסבירות גבוהה, השווי ההוגן; וכן,
- (ד) בעת מימוש נדל"ן להשקעה שלא הוצג בהתאם לשווי הוגן:
 - (1) העובדה כי הישות מימשה נדל"ן להשקעה שלא הוצג בהתאם לשווי הוגן;
 - (2) הערך בספרים של אותו נדל"ן להשקעה במועד המכירה; וכן,
 - (3) הסכום של רווח או הפסד שהוכר.

מודל העלות

90. בנוסף לגילויים הנדרשים בסעיף 86, ישות אשר מיישמת את מודל העלות שבסעיף 65, תיתן גילוי כדלהלן:

- (א) שיטות הפחת שיושמו;
- (ב) אורך החיים השימושיים או שיעורי הפחת שיושמו;
- (ג) הערך בספרים ברוטו והפחת שנצבר (סכום מצרפי כולל הפסדים מירידת ערך שנצברו) בתחילת התקופה ובסופה;
- (ד) התאמה בין הערך בספרים של נדל"ן להשקעה בתחילת התקופה ובסופה, אשר תכלול את הפרטים הבאים:
 - (1) תוספות, תוך מתן גילוי נפרד לתוספות הנובעות מרכישות, ותוספות הנובעות מיציאה מאוחרת יותר שהוכרה כנכס;
 - (2) תוספות הנובעות מרכישות באמצעות צירופי ישויות;
 - (3) מימושים;

- (4) פחת;
- (5) סכום ההפסדים מירידת ערך שהוכרו, וסכום ההפסדים מירידת ערך שבוטלו במהלך התקופה, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 21;
- (6) הפרשי שער נטו, הנובעים מתרגום הדוחות הכספיים למטבע הצגה שונה, ומתרגום של פעילות חוץ למטבע הצגה של הישות המדווחת;
- (7) העברות ממלאי ומנדל"ן בשימוש הבעלים, וכן העברות ממלאי ולנדל"ן בשימוש הבעלים; וכן,
- (8) שינויים אחרים; וכן,
- (ה) השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. במקרים חריגים, המתוארים בסעיף 62, בהם ישות אינה יכולה לקבוע את השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה באופן מהימן, הישות תיתן גילוי כדלקמן:
- (1) תיאור של הנדל"ן להשקעה;
- (2) הסבר מדוע לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן; וכן,
- (3) במידת האפשר, הטווח של אומדנים שבו יימצא, בסבירות גבוהה, השווי ההוגן.

הוראות מעבר

.91 בוטל.

.92 בוטל.

.93 בוטל.

.94 בוטל.

.95 בוטל.

.96 בוטל.

97. בוטל.

98. בוטל.

99. בוטל.

100. בוטל.

תחילה

101. תקן חשבונאות ממשלתי זה יחול לגבי דוחות כספיים שנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, או לאחריה. הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית מעודדת יישום מוקדם של התקן.

102. כאשר ישות מאמצת לצרכי דיווח כספי, חשבונאות על בסיס מצטבר, כפי שמוגדרת בתקני חשבונאות ממשלתיים, לאחר מועד התחילה, תקן זה ייושם, בדוחותיה הכספיים השנתיים המתחילים לתקופות המתחילות במועד האימוץ או אחריה.

103. בוטל.

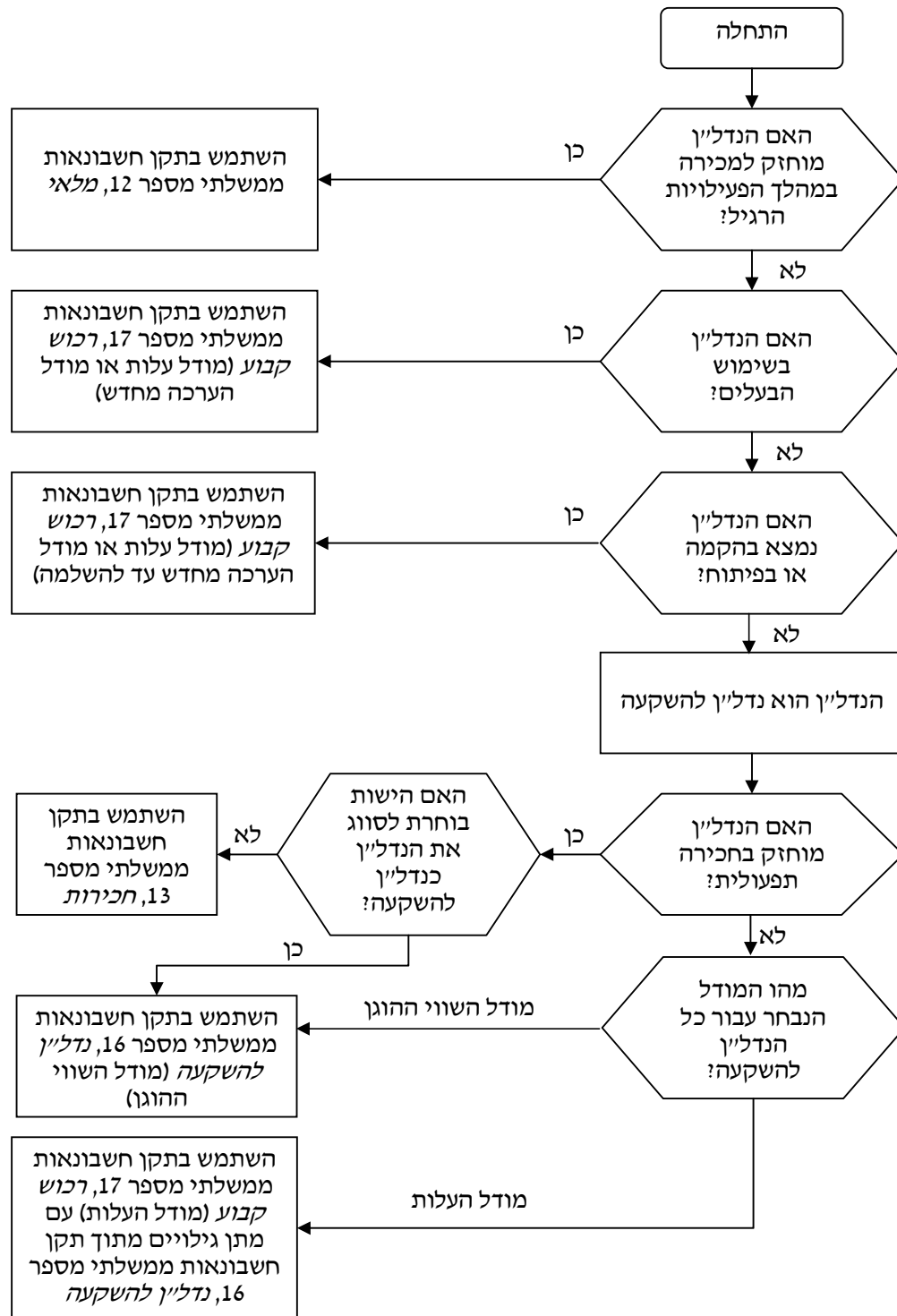
שינויים בתקני חשבונאות ממשלתיים אחרים

104. ההפניות לתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16, נדל"ן להשקעה בסעיף 2(א), בסעיף 2(ב), בסעיף 6, בסעיף 23, בסעיף 24 ובסעיף 41 לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 13, חכירות, הוחלפו בהפניות לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 16, נדל"ן להשקעה.

105. ההפניות לתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16, נדל"ן להשקעה בסעיף 43, בסעיף 83 ובסעיף 16 לבסיס למסקנות של תקן חשבונאות ממשלתי מספר 23, הכנסות מעסקאות שאינן חליפין (מסים והעברות), הוחלפו בהפניות לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 16, נדל"ן להשקעה.

נספח 1 - עץ החלטות להדגמה

נספח זה הוא להדגמה בלבד ואינו מהווה חלק מתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 16.



נספח 2 - בסיס למסקנות

בסיס למסקנות זה אינו מהווה חלק מתקני חשבונאות ממשלתיים. מטרתו היחידה של בסיס למסקנות זה, היא לציין את הסיבות של הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי לסטייה מהוראות תקני החשבונאות הבינלאומיים המתייחסים.

רקע

1. תוכנית ההאחדה של הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי (להלן - "הוועדה הבינלאומית"), עם תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), מהווה מרכיב חשוב בתוכנית העבודה של הוועדה הבינלאומית. המדיניות של הוועדה הבינלאומית היא ליצור האחדה של תקני החשבונאות הבינלאומיים למגזר הציבורי על בסיס מצטבר עם תקני דיווח כספי בינלאומיים המפורסמים על ידי הוועדה הבינלאומית לתקינה בחשבונאות, כאשר זה נאות עבור ישויות במגזר הציבורי.

2. תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי על בסיס מצטבר אשר תואמים את תקני הדיווח הכספי בינלאומיים, משמרים את הדרישות, המבנה והתוכן של תקני דיווח כספי בינלאומיים, למעט אם יש סיבה מיוחדת במגזר הציבורי שבעטיה יש לסטות. סטייה מתקן דיווח כספי בינלאומי מקביל, מתרחשת כאשר הדרישות או המינוחים בתקני דיווח כספי בינלאומיים אינם מתאימים עבור המגזר הציבורי, או כאשר הכללה של פרשנות נוספת או דוגמאות נוספות היא הכרחית לצורך הדגמת דרישות מסוימות בהקשר למגזר הציבורי. ההבדלים בין תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי לבין תקני דיווח כספי בינלאומיים מקבילים, מתוארים בנספח "השוואה עם תקן דיווח כספי בינלאומי" הנכלל בכל תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי.

3. בחודש מאי 2002, המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות פרסם הצעה לתקן לשינויים מוצעים עבור 13 תקני חשבונאות בינלאומיים¹ כחלק מפרויקט שיפורים כללי שלה. המטרות של פרויקט השיפורים הכללי של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות היו "לצמצם או לבטל חלופות, כפילויות וסתירות בתקנים, לדון במספר סוגיות האחדה וכן לבצע שיפורים אחרים". בדצמבר 2003 פורסמו תקני חשבונאות בינלאומיים סופיים.

¹ תקני חשבונאות בינלאומיים פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות במתכונתו הקודמת - הוועדה הבינלאומית לכללי חשבונאות. התקנים אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות מכונים תקני דיווח כספי בינלאומיים. המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות מגדיר תקני דיווח כספי בינלאומיים כעקביים עם תקני חשבונאות בינלאומיים והבהרות לתקנים. במקרים מסוימים, המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות משנה, במקום להחליף, את תקני החשבונאות הבינלאומיים, במקרה בו מספר התקן הבינלאומי הישן נשאר.

4. תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16, שפורסם בדצמבר 2001 היה מבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 (2000), *נדל"ן להשקעה*, אשר פורסם מחדש בדצמבר 2003. בשלהי שנת 2003, הוועדה הבינלאומית במתכונתה הקודמת, הוועדה למגזר הציבורי², הנהיגה פרויקט שיפורים כדי להתאים, מקום שנאות לעשות כן, בין תקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי לבין תקני חשבונאות בינלאומיים משופרים אשר פורסמו בדצמבר 2003.
5. הוועדה הבינלאומית סקרה את תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 המשופר והסכימה באופן כללי עם הסיבות של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות לשיפור תקן החשבונאות הבינלאומי ולשינויים שנעשו בו.
6. בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 40, נעשו שינויים נוספים כתוצאה מפרסום תקני דיווח כספי בינלאומיים לאחר דצמבר 2003. תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16 אינו כולל את השינויים הנוספים הנובעים מתקני דיווח כספי בינלאומיים שפורסמו לאחר דצמבר 2003. זאת מאחר שהוועדה הבינלאומית טרם סקרה את דרישות תקני דיווח כספי בינלאומיים וטרם גיבשה את דעתה באשר לשימושתם במגזר הציבורי.

² הוועדה למגזר הציבורי הפכה לוועדה הבינלאומית כאשר איפ"ק שינה את ההרשאה של הוועדה למגזר הציבורי, בכדי שתהפוך למוסד תקינה עצמאי בחודש נובמבר 2004.

**נספח 3 - ההבדלים בין תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16, נדל"ן להשקעה, לבין
תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16, נדל"ן להשקעה**

נספח זה אינו מהווה חלק מהתקן.

1. ההפניות בתקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16 (להלן - "התקן הבינלאומי") לתקני חשבונאות בינלאומיים למגזר הציבורי הוחלפו בחלקם בתקן זה בהפניות לתקני חשבונאות ממשלתיים.
2. המבוא לתקן הבינלאומי, הושמט מתקן זה.
3. ההפניות בתקן הבינלאומי לממשלה מקומית ולממשלה לאומית הוחלפו בתקן זה בהפניות לממשלה.
4. ההפניות בתקן הבינלאומי לרשות מקומית ולישות ממשלתית הוחלפו בתקן זה בהפניות לישות ממשלתית.
5. ההפניה בתקן הבינלאומי לסוכנות מקומית הוחלפה בתקן זה בהפניה לישות ממשלתית.
6. ההתייחסות בסעיף 6 לתקן הבינלאומי לכך שהמבוא לתקינה חשבונאית בינלאומית למגזר הציבורי פורסם על ידי הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי, נמחקה מתקן זה.
7. להגדרת נדל"ן להשקעה בסעיף 7 לתקן הבינלאומי, התווספו בתקן זה סוגריים, לאחר המילה המוחזק, בהם צוין "על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית".
8. המילה rate אשר מופיעה בסעיף 13(א) לתקן הבינלאומי, נמחקה מתקן זה.
9. המילה מיותר אשר מופיעה בסעיף 32 לתקן הבינלאומי, נמחקה מתקן זה.
10. לסעיף 35 לתקן הבינלאומי, התווספה בתקן זה הערת שוליים בה צוין, "לדוגמה, "דמי פינוי לדייר קודם".
11. סעיפים 91 עד 100 לתקן הבינלאומי, אשר עוסקים בהוראות המעבר, הושמטו מתקן זה.

12. מסעיף 5 לנספח 2 - בסיס למסקנות לתקן הבינלאומי, נמחקו בתקן זה הסוגריים אשר מציינות כי "הבסיס למסקנות של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות אינו מוצג כאן. מנויים לשירות מנויים מקיף של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות יכולים לראות את הבסיס למסקנות של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות באתר של המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות בכתובת: www.iasb.org".

נספח 4 - ההבדלים בין תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16, נדל"ן להשקעה, לבין תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 (מתוקן 2003), נדל"ן להשקעה

נספח זה אינו מהווה חלק מהתקן.

בנספח זה, לא מפורטים ההבדלים בין תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16 לבין תקן חשבונאות בינלאומי למגזר הציבורי מספר 16. הבדלים אלה מפורטים בנספח 3.

תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16, נדל"ן להשקעה, מתבסס בעיקרו על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 (מתוקן 2003), נדל"ן להשקעה. במועד פרסום תקן זה, הוועדה הבינלאומית לתקינה חשבונאית למגזר הציבורי טרם שקלה את ישימות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 4, חוזי ביטוח ותקן דיווח כספי בינלאומי מספר 5, נכסים שאינם שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות" עבור ישויות של המגזר הציבורי. לפיכך, תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16 אינו משקף את השינויים שנעשו בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 לאחר פרסום תקני דיווח כספי בינלאומיים אלה. להלן ההבדלים העיקריים בין תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16 לבין תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40:

1. תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16 דורש כי נדל"ן להשקעה יימדד בהתאם לעלות ומציין, שכאשר נכס ללא עלות או בעלות סמלית, עלותו תהיה שוויו ההוגן במועד רכישתו. תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 דורש למדוד לראשונה את הנדל"ן להשקעה בהתאם לעלות.
2. בתקן חשבונאות ממשלתי מספר 16 נכללה פרשנות נוספת, על מנת להבהיר כי הוא לא חל על נדל"ן המוחזק למטרות הספקת שירותים לרווחת הציבור אשר גם מפיקים תזרימי מזומנים. הטיפול החשבונאי בנדל"ן זה יהיה בהתאם לתקן חשבונאות ממשלתי מספר 17, רכוש קבוע.
3. בתקן חשבונאות ממשלתי מספר 16 נכללה פרשנות נוספת לזו של תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40, על מנת להבהיר את יישום תקני החשבונאות בישויות ממשלתיות.
4. תקן חשבונאות ממשלתי מספר 16 כולל מונחים השונים, במקרים מסוימים, מתקן חשבונאות בינלאומי מספר 40. הדוגמאות המשמעותיות ביותר הן שימוש במונחים כגון דוח על הביצוע הכספי, דוח על המצב הכספי ונכסים נטו/הון עצמי בתקן חשבונאות ממשלתי מספר 16; המונחים המקבילים בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 40 הם דוח רווח והפסד, מאזן והון עצמי.

5. בתקן חשבוונאות ממשלתי מספר 16 אין שימוש במונח "הכנסה" (income), אשר בתקן חשבוונאות בינלאומי מספר 40 מקבל משמעות רחבה יותר, מאשר המונח "הכנסות" (revenue).

הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית ממשלתית

חברי הוועדה

רו"ח רוני אלרואי - יו"ר הוועדה

רו"ח יוסי איצקוביץ
ד"ר משה ברקת, רו"ח
רו"ח יגאל גוזמן
רו"ח דוד גולדברג
רו"ח רם לוי

צוות מקצועי

רו"ח חיה פרשר
רו"ח איריס אלדר
רו"ח רויטל מדר דונסקוי

משקיפה

רו"ח עדי כהן מור

צוות מקצועי אד-הוק

רו"ח זולי אבגנים
רו"ח מלכי אהרונוביץ
רו"ח גילי ויצמן
רו"ח אליס עדן בן דוד
רו"ח יוליה רבוי
רו"ח עדה רוני
רו"ח אביחי רוזוג