

שאלה מספר 2

1. חברת תמר בע"מ (להלן – החברה) עוסקת בשני תחומי הפעילות שלהלן:

א. מלונאות – ייזום, ניהול והפעלה של רשת בתי מלון.

ב. מרכזים מסחריים – ייזום, ניהול והפעלה של מרכזים מסחריים.

שנת 2006

2. ביום 1 בינואר 2006 רכשה החברה קרקע בעיר אילת לטובת הקמת מלון. שווייה ההוגן של הקרקע לאותו מועד נאמד ב-2,500 אלפי ₪. 60% מעלות הרכישה שולמה במזומן באותו מועד. בעבור 40% מעלות הרכישה הקנתה החברה למוכר הקרקע זכויות להתארח במלון לאחר הקמתו במשך 800 לילות.

3. לצורך מימון רכישת הקרקע נטלה החברה באותו מועד הלוואה דולרית בסך של 200 אלפי דולר. ההלוואה נושאת ריבית דולרית קבועה בשיעור שנתי של 5.5%, המשולמת מידי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2006. קרן ההלוואה תיפרע ביום 31 בדצמבר 2008.

ליום 1 בינואר 2006 שיעור הריבית השנתית השורר בשוק להלוואה שקלית לא צמודה ברמת סיכון דומה ובעלת תקופת פירעון דומה הינו 7%.

שער החליפין של הדולר לימים 1 בינואר 2006 ו-31 בדצמבר 2006 הינו 4 ₪ ו-5.5 ₪, בהתאמה. שער החליפין הממוצע של הדולר בשנת 2006 הינו 5.2 ₪.

4. ביום 1 בינואר 2006 החלה החברה, באמצעות חברת שלי בע"מ, העוסקת במתן שירותי בנייה ומהווה קבלן משנה של החברה במסגרת פרויקט הקמת המלון, להקים מלון על הקרקע שנרכשה. למועד זה תקופת ההקמה החזויה של המלון נאמדה בשנתיים. במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברת שלי בע"מ נקבע כי בגין שירותי הבנייה, שיימשכו במשך תקופה של שנתיים, תשלם החברה לחברת שלי בע"מ סכום כולל של 2,400 אלפי ₪ באופן הבא:

מידי 3 חודשים, החל מיום 31 במרס 2006, תוציא חברת שלי בע"מ לחברה חשבונית בסך של 300 אלפי ₪ בגין שירותי ההקמה שסופקו על ידה עד לאותו מועד. החשבונית תשולם על ידי החברה חודש לאחר מועד הוצאתה.

5. ביום 1 במרס 2006 קיבלה החברה מענק ממשרד התיירות בגובה של 120 אלפי ₪ לטובת הקמת המלון. בהתאם למדיניות החשבונאית שנחברה על ידי החברה וכמתאפשר לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 20, לצרכי הצגה מאזנית, מענקים ממשלתיים אינם מנוכים מהעלות הפנקסנית של הנכס בגינו התקבלו.

6. ביום 30 ביוני 2006, החליטה החברה להקים מרכז מסחרי בתל-אביב על קרקע בבעלות החברה המוצגת בספרי החברה בסכום של 1 ₪. לצורך כך התקשרה החברה באותו מועד עם חברת זיו בע"מ, העוסקת במתן שירותי בנייה. במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברת זיו בע"מ נקבע כי בגין שירותי הבנייה, שיימשכו במשך תקופה של שלוש שנים, תשלם החברה לחברת זיו בע"מ שלושה תשלומים שווים בסכום של 550 אלפי ₪ כל אחד, בימים 30 בספטמבר 2006, 30 ביוני 2007 ו-29 במאי 2008.

לצורך מימון התשלום הראשון לחברת זיו בע"מ נטלה החברה ביום 1 ביולי 2006 הלוואה שקלית לא צמודה בסך של 350 אלפי ₪. ההלוואה נושאת ריבית חצי שנתית בשיעור של 3%, המשולמת ביחד עם פירעון קרן ההלוואה ביום 31 בדצמבר 2006.

בשל שיעורי הריבית הנמוכים יחסית השוררים בשוק, נטלה החברה את הלוואה לפני התשלום הראשון לחברת זיו בע"מ. בהתאם להתקשרות בין החברה וחברת זיו בע"מ, הקמת המרכז המסחרי החלה ביום 30 בספטמבר 2006.

7. במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2005 קיימת הלוואה שקלית לא צמודה בסך של 4,000 אלפי ₪ (לא כולל ריבית לשלם בגינה בסך של 240 אלפי ₪ המוצגת במסגרת סעיף זכאים), אשר ניטלה על ידי החברה ביום 31 במרס 2004. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8%, המשולמת מידי שנה החל מיום 31 במרס 2005. קרן ההלוואה נפרעה ביום 31 במרס 2006.

שנת 2007

8. שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2007 הינו 5.6 ₪. שער החליפין הממוצע של הדולר לשנת 2007 הינו 4.8 ₪.

9. ביום 1 בינואר 2007 הנפיקה החברה 200 אלפי ₪ ערך נקוב איגרות חוב, תמורת 180 אלפי ₪ (לפני עלויות הנפקה). איגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 7.5%, המשולמת מידי שנה החל מיום 31 בדצמבר 2007. איגרות החוב תיפרענה בתמורה לערך הנקוב ביום בדצמבר 2009. במסגרת הנפקת איגרות החוב התהוו לחברה עלויות הנפקה בסך של 10 אלפי ₪.

10. ביום 30 ביוני 2007 נטלה החברה הלוואה שקלית לא צמודה בסך של 500 אלפי ₪.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 7%, המשולמת מידי שנה החל מיום 30 ביוני 2008. קרן ההלוואה תיפרע ביום 30 ביוני 2012.

11. ביום 30 בספטמבר 2007 רכשה החברה ריהוט לחדרי המלון בסכום של 750 אלפי ₪. עלות רכישת הריהוט שולמה במזומן ביום 31 בדצמבר 2007. כמו כן, ביום 31 בדצמבר 2007, עם סיום הקמת המלון הוכנס הריהוט לחדרי המלון.

נתונים נוספים:

12. למעט האמור לעיל, במהלך השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2006 ו-2007 לא היו ברשות החברה נכסים נוספים בתהליך הקמה.

13. תנאי התשלום, כפי שנקבעו במסגרת התקשרויות החברה עם קבלני המשנה, הינם בהתאם לתנאי האשראי המקובלים בענף ובעסקות דומות.

14. החברה מפרסמת דוחות כספיים שנתיים בלבד.

15. החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

גדרש:

1. חשבי את סכום עלויות האשראי שיהוונו למלון בשנת 2006 והצגי את היתרות המאזניות הקשורות למלון בספרי חברת תמר בע"מ ליום 31 בדצמבר 2006 (פרטי את חישוביך).

2. חשבי את סכום עלויות האשראי שיהוונו למרכז המסחרי בשנת 2006 והצגי את היתרות המאזניות הקשורות למרכז המסחרי בספרי חברת תמר בע"מ ליום 31 בדצמבר 2006 (פרטי את חישוביך).

3. חשבי את סכום עלויות האשראי שיהוונו למלון בשנת 2007 והצגי את היתרות המאזניות הקשורות למלון בספרי חברת תמר בע"מ ליום 31 בדצמבר 2007 (פרטי את חישוביך).

4. חשבי את סכום עלויות האשראי שיהוונו למרכז המסחרי בשנת 2007 והצגי את היתרות המאזניות הקשורות למרכז המסחרי בספרי חברת תמר בע"מ ליום 31 בדצמבר 2007 (פרטי את חישוביך).