

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

שם הקורס: חשבונאות פיננסית וניהולית

מספר הקורס: 209.5010

שם המרצה: רו"ח אילן פרוינד

מועד ההרצאה: יום ג' 13:00-08:30

שעות הקבלה: ימי ג', בתיאום מראש

דוא"ל: ifreund@research.haifa.ac.il

מחזור י"א - כיתת כרמל

תקופת לימוד 1 - נובמבר-דצמבר 2016

מטרות הקורס: הקורס נועד להסביר את יסודות החשבונאות למי שעוסקים בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין, עבורם תספק החשבונאות מידע רב על הארגון מבחינת מצבו הכספי ותוצאות פעילותו.

תוכן הקורס: ראו פירוט נושאי לימוד בהמשך.

האופי המתודולוגי של הקורס:

8 פגישות בנות 4.5 שעות אקדמאיות שתכלולנה שילוב של: הרצאה, תרגול, קריאת דו"חות כספיים, ודין עם הסטודנטים בכיתה.

דרישות הקורס: (א) נוכחות בהרצאות.

(ב) הגשת תרגילים, בנפרד (באופן אישי) - 10% מהציון, ותנאי לגשת לבחינות.
(ג) בחינה, המהווה 90% מהציון.

- ספרות:**
1. חשבונאות פיננסית – יעקב סמט, אחיאסף, מהדורה חמישית הודפס 2009.
 2. ראובן אינהורן – תמחיר להלכה ולמעשה, צ'ריקובר, הודפס 2007, מאמר מתוך ירחון "רואה החשבון" - יחולק בכיתה.

המטרות המתוכננות: בתום הקורס יבחינו הלומדים בין הדו"חות הכספיים השונים ומשמעותם, ויידעו לקרוא דו"ח כספי.

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

נושאי הלימוד:

1. מבוא לניתוח דו"חות כספיים:
 - א. מידע חשבונאי מול מידע כלכלי;
 - ב. סקירת עקרונות החשבונאות;
 - ג. דו"חות נומינליים ודו"חות מותאמים לאינפלציה;
 - ד. רווח חשבונאי ורווח לצרכי מס.

2. המרכיבים העיקריים של הדו"חות הכספיים ומשמעותיהם:
 - א. המאזן;
 - ב. דו"ח רווח והפסד;
 - ג. דו"ח על השינויים בהון העצמי;
 - ד. דו"ח על תזרימי המזומנים;
 - ה. ביאורים לדו"חות הכספיים.

3. ניתוח יחסים פיננסיים:
 - א. נדילות;
 - ב. רווחיות;
 - ג. איתנות פיננסית;
 - ד. יעילות;
 - ה. מידע מאזני וחוץ-מאזני (Off-Balance Sheet) ורווחים/הפסדים סמויים.

4. עקרונות יסוד בדיווח כספי:
 - א. עיקרון "העסק החי";
 - ב. עיקרון העלות;
 - ג. עיקרון הצבירות;
 - ד. ההכרה בהכנסות והוצאות;
 - ה. ההכרה בנכסים והתחייבויות;
 - ו. התוכן הכלכלי לעומת הצורה המשפטית.

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

5. מושג ההון העצמי והבעיות הכרוכות בו:

- א. מרכיבי ההון העצמי;
- ב. מקורות השינויים בהון העתמי;
- ג. ההבחנה בין הון, התחייבות וסעיפים מעין – הוניים;
- ד. ניירות ערך הניתנים להמרה;
- ה. מניות הניתנות לפידיון;
- ו. הון הנובע משערוך נכסים;
- ז. חלוקת דיבידנד במזומן;
- ח. חלוקת מניות הטבה.

6. חיזוי קשיים פיננסיים וזיהוי עיוותים חשבונאיים:

- א. כלים חשבונאיים וסטטיסטיים בחיזוי קשיים פיננסיים ופשיטות רגל;
- ב. השתקפות תהליכי משבר והבראה בדו"חות הכספיים;
- ג. דפוס עיוותים חשבונאיים, תרמיות ומנגנוני בקרה בעסקים;

7. הערכת שווי חברות:

- א. השווי בספרים, שווי השוק והשווי הנכסי של חברות;
- ב. שיטת "המכפיל" והשוואה לחברות דומות;
- ג. היוון תזרים המזומנים (שיטת D.C.F.) ומחירי ההון (CCAW);
- ד. ניתוח TOWS ("עוצמות, חולשות, הזדמנויות, אימים");
- ה. מוניטין ופרמיית שליטה בחברות;
- ו. שווי מניות בלתי סחירות ומניות חסומות;
- ז. שווי חברות לצורכי הנפקה.

8. רכישה ומיזוג של עסקים:

- א. המניעים לרכישה או מיזוג של עסקים;
- ב. ההבחנה בין רכישה למיזוג;
- ג. עקרונות הדיווח הכספי ברכישה ומיזוג;
- ד. ארגון מחדש של קבוצת חברות לקראת הנפקה לציבור.

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

9. דו"חות כספיים מאוחדים:

- א. מתי יש לאחד ומתי אין לעשות זאת;
- ב. עקרונות בסיסיים של האיחוד;
- ג. בסיס הצגת הנכסים במאזן המאוחד;

10. הדיווח הכספי לגבי השקעות:

- א. בסיס השווי המאזני;
- ב. ההבחנה בין השקעות קבע להשקעות שוטפות;
- ג. הדיווח לגבי סוגים שונים של השקעות.

11. דו"חות כספיים מתואמים לאינפלציה:

- א. המשמעות הבסיסית של תיאום לאינפלציה;
- ב. מטבע הדיווח ויחידת המדידה;
- ג. משמעות מספרי השוואה בדו"חות המתואמים;
- ד. השלכות התיאום על משמעותם של סעיפים שונים בדו"חות הכספיים;
- ה. השלכות התיאום על איחוד חברות בנות בארץ ובחו"ל.

12. נושאים נוספים:

- א. דו"חות ביניים;
- ב. עלויות מימון;
- ג. שינויים בעקרונות החשבונאיים;
- ד. פרטים מיוחדים;
- ה. הפסקת פעולות של מגזר או מחלקה;
- ו. אירועים לאחר תאריך המאזן;
- ז. יחסים פיננסיים חשובים ומשמעותם;
- ח. משמעות המושג "כללי חשבונאות מקובלים".

13. תקנים חשבונאיים:

- א. המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית (מבנה ותחומי פעילות);
- ב. עיקרים בגילויי הדעת של המוסד לתקינה חשבונאית הרלבנטיים לשומות מקרקעין (על פי גילויי הדעת של לשכת שמאי המקרקעין).