

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

**שם הקורס: חשבונאות פיננסית וניהולית**

**מספר הקורס: 209.5010**

**שם המרצה: ד"ר איתמר כוכבי, רואה חשבון - כלכלן, עורך דין ונוטריון**

**שם המתרגל: מר' אביב חצבני**

**מועד ההרצאה: 31.12.2019 - 21.2.2020, בימי שלישי.**

**שעות הקבלה: בתיאום עם המרצה או המתרגל.**

**דוא"ל: cpa-adv-itamar@bezeqint.net**

### **תקופת לימוד : 31.12.2019 – 28.2.2020**

**מטרות הקורס:** הקורס נועד לתת מענה תוך הסבר אודות יסודות החשבונאות לסטודנטים העוסקים בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין. החשבונאות תספק מידע על הארגון מבחינת מצבו הכספי, ניתוח, ניהול 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, ודיון 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:**

- א. חשבונאות פיננסית – יעקב סמט, אחיאסף, מהדורה חמישית הודפס 2009.
- ב. ראובן אינהורן – תמחיר להלכה ולמעשה, צ'ריקובר, הודפס 2007.
- ג. חוברת חשבונאות פיננסית וניהולית הכוללת תרגילים ופתרונם, ד"ר איתמר כוכבי.

**המטרות המתוכננות:** בתום הקורס יבחינו הלומדים בין הדו"חות הכספיים השונים ומשמעותם, תוך הבחנה בין סוגי החברות וקריאת דוחותיהן הכספיים.

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 לצורכי 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. נזילות;
  - ב. רווחיות;
  - ג. איתנות פיננסית;
  - ד. יעילות;
  - ה. מידע מאזני וחץ-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.
  
5. **מושג ההון העצמי והבעיות הכרוכות בו:**
  - א. מרכיבי ההון העצמי;
  - ב. מקורות השינויים בהון העצמי;
  - ג. ההבחנה בין הון, התחייבות וסעיפים מעין-הונניים;
  - ד. ניירות ערך הניתנים להמרה;
  - ה. מניות הניתנות לפידיון;
  - ו. הון הנובע משערוך נכסים;
  - ז. חלוקת דיבידנד במזומן;

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- 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, איומים");  
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.
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 ההשוואה בדו"חות המתואמים;  
ד. השלכות התיאום על משמעותם של סעיפים שונים בדו"חות הכספיים;  
ה. השלכות התיאום על איחוד חברות בנות בארץ ובהו"ל.

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

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 הרלוונטיים לשומות מקרקעין (על פי גילויי הדעת של לשכת שמאי המקרקעין).