

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' 16:00-20:30
שעות הקבלה: ימי ג', בתיאום מראש
דוא"ל: ifreund@research.haifa.ac.il

מחזור י"ב - כיתת לוטן תקופת לימוד 1 - אוקטובר-דצמבר 2017

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 ושמות 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. 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. התוקן הכלכלי לעומת הצורה המשפטית.

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

5. מושג ההון העצמי והבעיות הכרוכות בו:
- מרכיבי ההון העצמי;
 - מקורות השינויים בהון העצמי;
 - ההבחנה בין הון, התחייבות וסעיפים מעין – הוניים;
 - ניירות ערך הניתנים להמרה;
 - מניות הניתנות לפידיון;
 - הון הנובע משערוך נכסים;
 - חלוקת דיבידנד במזומן;
 - חלוקת מניות הטבה.
6. חיזוי קשיים פיננסיים וזיהוי עיוותים חשבונאיים:
- כלים חשבונאיים וסטטיסטיים בחיזוי קשיים פיננסיים ופשיטות רגל;
 - השתקפות תהליכי משבר והבראה בדו"חות הכספיים;
 - דפוס עיוותים חשבונאיים, תרמיות ומנגנוני בקרה בעסקים;
7. הערכת שווי חברות:
- השווי בספרים, שווי השוק והשווי הנכסי של חברות;
 - שיטת "המכפיל" והשוואה לחברות דומות;
 - היוון תזרים המזומנים (שיטת D.C.F.) ומחירי ההון (CCAW);
 - ניתוח TOWS ("עוצמות, חולשות, הזדמנויות, אימים");
 - מוניטין ופרמיית שליטה בחברות;
 - שווי מניות בלתי סחירות ומניות חסומות;
 - שווי חברות לצורכי הנפקה.
8. רכישה ומיזוג של עסקים:
- המניעים לרכישה או מיזוג של עסקים;
 - ההבחנה בין רכישה למיזוג;
 - עקרונות הדיווח הכספי ברכישה ומיזוג;
 - 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".

התמחות בניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

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).