الفصل التاسع

(عقود الايجار طويلة الاجل )

التمرين الاول :

دخل البنك السعودي الامريكي في ترتيب في غرة محرم 1417 لتاجير مبنى لاحدى الشركات الصناعية . وتبلغ فترة الايجار 8 سنوات وهو غير قابل للالغاء وتدفع دفعات الايجار في نهاية كل سنة . واعطيت المعلومات التالية التي تتعلق بالعقد :

1-للمستاجر حق الاختيار لشراء المبنى بمبلغ 10000000 ريال في نهاية فترة الايجار و قدرت القيمه السوقية العادله للمبنى في نهاية فترة الايجار بمبلغ 14000000 ريال .

2-بلغت القيمه الدفترية للمبنى في دفاتر البنك 40000000 ريال وهي مساوية للقيمه السوقيه العادله للمبنى في تاريخ العقد . وقدر العمر الاقتصادي للمبنى 14سنة .

3-سوف يقوم المستاجر بدفع جميع نفقات تنفيذ العقد .

4-تبلغ دفعات الايجار في نهاية كل سنة 6623311 ريال بما يحقق للبنك معدل للعائد على الاستثمار قدره 10%.

5-هناك تاكد معقول بشان تحصيل دفعات الايجار وليس هناك عدم تاكد جوهري بشان مقدار التكاليف التي يتحملها البنك .

المطلوب :

أ/ تحديد نوع الايجار ولماذا ؟

ب/ اعداد جدول استنفاذ عقد الايجار للمؤجر للسنتين الاوليين (1417 , 1418)

ج/اعداد قيود اليومية اللازمة في دفاتر المؤجر لاثبات العمليات المتعلقة بعقد الايجار وذلك في السنتين 1417 و 1418

التمرين الثاني :

في غرة محرم 1417 باعت شركة البحر الاحمر اراضي لشركة البحر الابيض بمبلغ 960000 ريال وفي الوقت نفسه اعادت شركة البحر الاحمر استئجار الارض من البحر الابيض واعطيت المعلومات التالية :

1-فترة الايجار 20سنة غير قابلة للالغاء وتؤول الملكية لشركة البحر الاحمر في نهاية فترة الايجار .

2-بلغت تكلفة الاراضي في دفاتر شركة البحر الاحمر 800000 ريال .

3-تضمن عقد الايجار دفعات سنوية قدرها 112761 ريال في نهاية كل سنة .

4-بلغت القيمة السوقية للاراضي في غرة محرم 1417 مبلغ 960000 ريال .

5-بلغ معدل الفائدة على الاقتراض الاضافي لشركة البحر الاحمر 12% وتعلم الشركة ان شركة البحر الابيض تحدد دفعات الايجار بما يضمن لها تحقيق معدل للعائد على الاستثمار قدره 10% .

6-تدفع شركة البحر الاحمر جميع نفقات تنفيذ العقد والتي بلغت 51000 ريال في عام 1417 .

7-هناك تاكد معقول بشان تحصيل دفعات الايجار وليس هناك عدم تاكد جوهري بشان مقدار التكاليف التي يتحملها المؤجر .

المطلوب :

1/ اعداد قيود اليومية اللازمة في عام 1417 في دفاتر البحر الاحمر مع جدول استنفاذ عقد الايجار

2/اعداد قيود اليومية اللازمة في 1417 في دفاتر البحر الابيض .