

David Rosenberg C.P.A (ISR)
53 Hamasger St. Tel Aviv 6721706 p.o. 57543
Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865
E mail: rbs.rosenberg@gmail.com

דוד רוזנברג רואה חשבון
רחוב המסגר 53 תל אביב 6721706 ת.ד. 57543
טלפון: 03-6854218 פקס: 03-6854865
דוא"ל : rbs.rosenberg@gmail.com

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן

1	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
2-3	מאזן
4	דוח רווח והפסד
5-6	דוח על תזרימי המזומנים
7	רווח גולמי מפעילות – נספח א
8	עלות הפעילות - נספח ב
9	הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות - נספח ג
10-15	באורים לדין-וחשבון הכספי
16	דוח מותאם לצורך מס הכנסה
17	אישור בגין מקדמות ע"ח הוצאות עודפות

טופס 1214

טופס י"א

David Rosenberg C.P.A (ISR)

53 Hamasger St. Tel Aviv 6721706 p. o. & 57543

Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865

E mail: rbs.rosenberg@gmail.com

דוד רוזנברג רואה חשבון

רחוב המסגר 53 תל אביב 6721706 ת.ד. 57543

טלפון: 03-6854218 פקס: 03-6854865

דוא"ל: rbs.rosenberg@gmail.com

דוח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את דוחות רווח והפסד והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

30 באפריל 2019

דוד רוזנברג
רואה חשבון

David Rosenberg C.P.A (ISR)
 53 Hamasser St. Tel Aviv 6721706 p.o.b 57543
 Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865
 E mail: rbs.rosenberg@gmail.com

דוד רוזנברג רואה חשבון
 רחוב המסגר 53 תל אביב 6721706 ת.ד. 57543
 טלפון: 03-6854218 פקס: 03-6854865
 דוא"ל: rbs.rosenberg@gmail.com

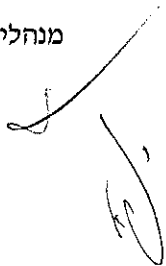
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 2018

31.12.2017	31.12.2018	באור	
ש"ח	ש"ח		
15,117,424	16,406,499		רכוש שוטף:
65,622	24,454		מזומנים בקופה ובבנק
513,237	585,307		המחאות לגביה
2,512,473	1,389,012		פקדונות בבנקים
6,980,371	6,980,416		לקוחות ומזמיני עבודות
605,497	2,308,484	2	זכויות בניה
1,775,453	1,107,500	4	חייבים ויתרות חובה
27,570,077	28,801,672		פרוייקטים בביצוע
201,868		3	הלוואות שניתנו
16,898,043	16,969,757	5	רכוש סבוע
44,669,988	45,771,429		סך הכל רכוש

הבאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

מנהלים:



David Rosenberg C.P.A (ISR)
 53 Hamasger St. Tel Aviv 6721706 p.o.b 57543
 Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865
 E-mail: rbs.rosenberg@gmail.com

דוד רוזנברג רואה חשבון
 רחוב המסגר 53 תל אביב 6721706 ת.ד. 57543
 טלפון: 03-6854218 פקס: 03-6854865
 דוא"ל: rbs.rosenberg@gmail.com

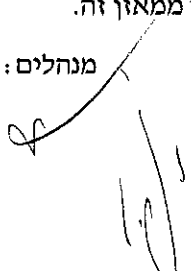
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 2018

31.12.2017	31.12.2018	באור	
ש"ח	ש"ח		
4,118,019	2,973,503		התחייבויות שוטפות:
2,180,921	3,571,830	6	ספקים ונותני שירותים
1,243,780	428,212	11	עיריית כפר סבא
370,505	758,632		מוסדות ממשלתיים
119,422	41,008		עובדים (לרבות הפרשה לחופשה)
7,835,982	7,154,781	7	הכנסות מראש
2,394,273	2,524,330		הוצאות לשלם בגין ביצוע פרויקטים, נטו
18,262,902	17,452,296		הוצאות לשלם
182,477	269,652	8	עתודה בגין סיום יחסי עובד-מעביד
50,220	50,220	9	הון ועודפים:
500,000	500,000		הון המניות
25,674,389	27,499,261		תקבולים על חשבון הון מניות
26,224,609	28,049,481		יתרת הרווח שלא יועדה
44,669,988	45,771,429		סך הכל הון והתחייבויות

הבאורים לדין וחשבון חכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

מנהלים:



David Rosenberg C.P.A (ISR)
 53 Hamasger St. Tel Aviv 6721706 p.o. & 57543
 Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865
 E mail: rbs.rosenberg@gmail.com

דוד רוזנברג רואה חשבון
 רחוב המסגר 53 תל אביב 6721706 ת.ד. 57543
 טלפון: 03-6854218 פקס: 03-6854865
 דוא"ל: rbs.rosenberg@gmail.com

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	באור	
73,108,661	82,338,406			הכנסות מפעילות - לפי נספח א
62,283,244	73,208,773			עלות הפעילות - לפי נספח ב
10,825,417	9,129,633			רווח גולמי
5,845,868	6,588,842			הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות - לפי נספח ג
4,979,549	2,540,791			רווח הפעלה לפני מימון
10,231	114,941	10		הוצאות מימון, נטו
4,969,318	2,425,850			רווח לפני מסים על ההכנסה
1,199,937	600,978			מסים על ההכנסה-הפרשה
3,769,381	1,824,872			רווח נקי לשנה
21,905,008	25,674,389			יתרת רווח לתחילת השנה
25,674,389	27,499,261			יתרת הרווח שלא יועדה

הבאורים לדין-וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דין וחשבון על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			רווח נקי
3,769,381	1,824,872		התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
1,627,506	578,227		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>5,396,887</u>	<u>2,403,099</u>		
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
			מכירת ניירות ערך (פקדונות לזמן קצר)
-13,134	-72,070		השקעה בניירות ערך (פקדונות לזמן קצר)
-6,980,371	-45		השקעה בזכויות בניה
-1,213,758	-1,243,777		השקעה ברכוש קבוע
<u>-8,207,263</u>	<u>-1,315,892</u>		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
			החזר הלוואה לזמן ארוך
55,814	201,868		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
<u>55,814</u>	<u>201,868</u>		
			עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
-2,754,562	1,289,075		מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
17,871,986	15,117,424		מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
<u>15,117,424</u>	<u>16,406,499</u>		

הבאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

David Rosenberg C.P.A (ISR)
 53 Hamasger St. Tel Aviv 6721706 p. o. & 57543
 Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865
 E mail: rbs.rosenberg@gmail.com

דוד רוזנברג רואה חשבון
 רחוב המסגר 53 תל אביב 6721706 ת.ד. 57543
 טלפון: 03-6854218 פקס: 03-6854865
 דוא"ל : rbs.rosenberg@gmail.com

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דין וחשבון על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
			(א) התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
			פחת והפחתות
1,059,630	1,172,063		עליה בעודף עתודה לפיצויי פרישה על היעודה
31,023	87,175		
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
			ירידה (עליה) עליה בלקוחות ובמזמיני עבודות
-84,748	1,123,461		ירידה (עליה) בחייבים אחרים
67,209	-1,661,819		ירידה בפרוייקטים לביצוע
886,430	667,953		עליה (ירידה) בספקים ושיקים לפרעון
285,772	-1,144,516		עליה (ירידה) בזכאים אחרים
-617,810	333,910		
1,627,506	578,227		סך הכל

הבאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

רווח גולמי מפעילות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

נספח א

א. לשנת 2018:

רווח (הפסד) ש"ח	עלויות (*) ש"ח	הכנסות ש"ח	
1,905,604	56,475,960	58,381,564	פרויקטים
1,816,290	487,475	2,303,765	הפעלת חניונים
1,306,216	175,439	1,481,655	רשות החניה
2,330,969	785,739	3,116,708	ניהול ושרותי תחזוקה
217,619	296,834	514,453	תפעול מעונות הגיל
686,133	596,666	1,282,799	תפעול שוק עירוני
173,831	(**) 546,169	720,000	מעונות יום
166,758	12,291,625	12,458,383	קייטרינג גני ילדים
47,915	84,085	132,000	תפעול בית קפה
372,321	215,847	588,168	זכויות פרסום
105,977	1,252,934	1,358,911	אחרות
<u>9,129,633</u>	<u>73,208,773</u>	<u>82,338,406</u>	סך הכל

(**) פחת.

ב. לשנת 2017:

רווח (הפסד) ש"ח	עלויות (*) ש"ח	הכנסות ש"ח	
4,865,192	46,255,004	51,120,196	פרויקטים
1,501,783	520,209	2,021,992	הפעלת חניונים
1,002,897	809,474	1,812,371	רשות החניה
2,690,992	389,295	3,080,287	ניהול ושרותי תחזוקה
-29,292	296,901	267,609	תפעול מעונות הגיל
67,764	1,219,042	1,286,806	תפעול שוק עירוני
-103,851	(**) 503,851	400,000	מעונות יום
238,063	11,787,937	12,026,000	קייטרינג גני ילדים
-115,865	401,031	285,166	תפעול בית קפה
297,481	40,230	337,711	זכויות פרסום
410,253	60,270	470,523	אחרות
<u>10,825,417</u>	<u>62,283,244</u>	<u>73,108,661</u>	סך הכל

(*) ראה נספח ב.

(**) פחת.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

עלות הפעילות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

נספח ב

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
46,255,004	56,475,960		פרוייקטים
496,755	458,652		הפעלת החניונים:
5,000	6,700		אחזקה ואחרות
18,454	22,123		משפטיות
520,209	487,475		פחת
296,901	296,834		אחרות:
40,230	215,847		תפעול מעונות הגיל
1,219,042	596,666		אחזקת שילוט חוצות (לרבות פחת)
380,295	785,739		תפעול שוק עירוני (לרבות פחת)
401,031	84,085		מנהלת עסקים
11,787,937	12,291,625		תפעול בית קפה (לרבות פחת)
503,851	546,169		קייטרינג גני ילדים (לרבות פחת)
878,744	1,428,373		פחת מעונות יום
15,508,031	16,245,338		שונות
62,283,244	73,208,773		סך הכל

David Rosenberg C.P.A (ISR)
 53 Hamasger St. Tel Aviv 6721706 p.o.b 57543
 Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865
 E mail: rbs.rosenberg@gmail.com

דוד רוזנברג רואה חשבון
 רחוב המסגר 53 תל אביב 6721706 ת.ד. 57543
 טלפון: 03-6854218 פקס: 03-6854865
 דוא"ל : rbs.rosenberg@gmail.com

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

נספח ג

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
4,181,868	4,601,008		שכר עבודה ונלוות
707,655	743,779		אתזקת רכב
384,694	493,251		שכר דירה ואחזקת משרד
66,491	89,703		ביטוח
8,790	32,855		משרדיות
42,406	45,792		תקשורת
113,210	145,174		מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
70,920	80,034		פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
82,389	59,212		בקורת, ביקורת פנים ועוד
27,515	22,850		משפטיות
20,478	82,689		ספרות מקצועית והשתלמויות
19,645	31,224		תרומות, כיבודים ומתנות
8,441	10,258		נסיעות בתפקיד ושליחויות
111,366	151,013		פחת
5,845,868	6,588,842		סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2018

כללי:

החברה הינה חברה בעלות מלאה של עיריית כפר סבא ומבצעת עבורה ועבור אחרים עבודות בתחום השיפוט של כפר סבא לתועלת תושבי העיר בראיה כלכלית. בין השאר מבצעת החברה עבור העירייה פרויקטים בתנאי "עלות בתוספת" ופרוייקטים במחירים קבועים מראש. מרבית פעילות החברה קשורה לפרוייקטים של העירייה.

1. **מדיניות חשבונאית:**

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי לשנה הקודמת, הם:

א. השפעת השינויים בכח הקניה של המטבע הישראלי:
הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא ניתן בהם ביטוי להשפעת השינוי בכח הקניה של המטבע הישראלי על התוצאות העסקיות. שעור השינוי במדד המחירים לצרכן בשנת הדוח הסתכם ב-0.4% (אשתקד: -0.2%) וזאת על בסיס של מדד "בגין".

ב. שיטת רישום העבודות:

1) ההכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע מוכרת על פי שיטת שיעור ההשלמה כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת החברה להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם הלקוח ושיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה. לגבי עבודות שבהן צפוי הפסד נוקפת הפרשה למלוא ההפסד הצפוי.
כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע תוכר ההכנסה בגובה העלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (PROBABLE) ("הצגת מרווח אפשרי").
עבודות בשלבי גמר סופיים נרשמות בדוח רווח והפסד כעבודות גמורות לאחר רישום הפרשות נאותות.

2) החברה עוסקת, בין השאר, כקבלן מבצע עבור עיריית כפר סבא, בשיטת העלות בתוספת (קוסט פלוס). עבודות אלו נרשמות, כמקובל בענף, לפי קצב הבצוע וההכנסה נרשמת בהתאם לבצוע בפועל.
במקרים בהם מבצעת החברה עבודות ניהול ופקוח עבור העירייה או אחרים, נרשמות ההכנסות מדמי ניהול על בסיס צבירה.

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנילותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים ושהתקופה עד מועד מימושם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים.

ד. רכוש קבוע:

מוצג לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר.
הפחת מחושב בשיטת "הקו הישר" בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם, הזהים לשעורים המקובלים המותרים בניכוי לצורך מס.

ה. הפרשה לחובות מסופקים:
על בסיס זיהוי ספציפי.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2018

1. מדיניות חשבונאית - המשך:

ו. **פיצויי פרישה:**
 התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה, על בסיס שכרם האחרון ותקופת עבודתם בחברה, מכוסה ברובה ע"י העתודה לפיצויי פרישה. יתרת ההתחייבות כלפי העובדים מכוסה ע"י פוליסות ביטוח.

ז. **מטבע חוץ והצמדה:**
 נכסים והתחייבויות במטבע-חוץ רשומים בדוח הכספי לפי שערי החליפין היציגים לתאריך המאזן. הכנסות והוצאות במטבע חוץ נרשמות לפי שערי החליפין השוטפים ביום בצוע הפעולות. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן רשומים בדוח הכספי לפי המדד שנקבע בהתקשרויות כקובע - המדד הידוע לתאריך המאזן או המדד "בגין" חודש דצמבר.

ח. **שימוש באומדנים:**
 בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים איננה ניתנה לקביעה מדויקת בעת עריכתם. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, השפעתם הסופית של עסקאות או עניינים כאמור עשויה להיות שונה מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

ט. **הכרה בהכנסות:**
 בהתאם לתקן חשבונאות מספר 25 בדבר הכנסות, ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר ההכנסות ניתנות למדידה באופן מהימן וצפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה, יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו בעין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

2. חייבים ויתרות חובה:

31.12.2017	31.12.2018	
ש"ח	ש"ח	
328,822	1,944,286	הכנסות לקבל
276,675	364,198	חייבים שונים והוצאות מראש
605,497	2,308,484	סך הכל

3. הלוואות לגופים נתמכים ע"י עיריית כפר סבא:

בערבות העירייה

31.12.2017	31.12.2018	
ש"ח	ש"ח	
201,868		הלוואה למועדון כדור עף

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2018

4. פרוייקטים בביצוע, נטו:

31.12.2017	31.12.2018	
ש"ח	ש"ח	
123,648	123,648	הקמת חניון ב"עתיר ידע"
745,372	780,741	רובע אקדמי
906,433	203,111	שונים
<u>1,775,453</u>	<u>1,107,500</u>	סך הכל

5. רכוש קבוע:

31.12.2017	31.12.2018	פחת	שעור		
עלות מופחתת	עלות מופחתת	שנצבר	עלות	הפחת	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	%	
124,753	151,707	473,471	625,178	10	חניון רכב כבד
275,530	236,178	736,072	972,250	4	משרדים
83,721	58,021	455,923	513,944	5	זכויות פרסום *
129,665	256,124	661,541	917,665	7-33	ריהוט וציוד משרדי
267,287	229,719	130,678	360,397	7-33	ציוד בית קפה
6,246	3,416	102,155	105,571	10	שלטים
394,072	498,134	232,407	730,541	10	שיפורים במושכר
					ציוד קייטרינג
373,014	275,079	212,090	487,169	15-20	לגני ילדים
9,583,418	9,286,788	2,613,930	11,900,718	4	מעונות יום
	557,469	19,223	576,692	10	ציוד לוקרים
5,660,337	5,417,122	1,345,417	6,762,539	4	שוק עירוני
<u>16,898,043</u>	<u>16,969,757</u>	<u>6,982,907</u>	<u>23,952,664</u>		סך הכל

* החברה רכשה מעיריית כפר סבא זכויות פרסום ל-20 שנה על גשר ברח' בגין בתמורה למימון בנייתו.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2018

6. עיריית כפר סבא:

31.12.2017	31.12.2018	א. יתרות:
ש"ח	ש"ח	
		יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:
22,578	-56,671	מבני תעשייה (ראה להלן)
-321,306	-267,855	מעונות הגיל
-71,828	-407,787	היוון קרקעות אזור התעשייה, נטו
		יתרות בפרוייקטים המבוצעים עבור העירייה:
-53,518	-53,518	תשתיות הפארק העירוני (עבודה בתנאי עלות בתוספת)
-147,150	-147,150	ביצוע הפארק העירוני
10,914	10,914	היכל התרבות
-1,478,081	-654,053	אונים
7,507,862	9,625,292	פרוייקט שילוט/פרסום
-293,433	-1,783,874	רשות החניה
-27,676	-27,676	תשתיות במתחם האוניברסיטה
-314,177	-518,989	ניקוז עירוני
-1,394,116		דשא סינטטי
-89,702	-1,023,447	הקמת גני ילדים בעיר (גבורות והעמק)
-1,224,301		הקמת גני ילדים בשכונות הירוקות
-500,963	-1,102,286	איצטדיון ומתחם נוער
-5,996	-387,614	שיפוץ חזיתות
-67,399	-44,132	תב"עות
-141,236	-215,102	מנהלת עסקים
-2,348,656	-1,345,052	פרוייקט 60/80
-133,997		בית ספר 80
-65,570	-407,080	הרחבת מוסדות חינוך
	-23,095	שבילי אופניים
	-239,427	הקמת מועדון נוער בשכונות הירוקות
	-54,045	שיפור סביבת למידה 21M
	-137,418	פיתוח אזור תעשייה כס 50
-3,035	-3,035	צפון בן יהודה ושונים
3,321,707	2,834,930	בחשבון שוטף (ללא התאמה עם העירייה) *
2,180,921	3,571,830	סך הכל

* בין השאר קיים שוני בין החברה והעירייה לגבי עיתוי רישום פעולות ותוצאות של פרוייקטים. טרם נעשתה התאמה בין החברה והעירייה ל"יישור קו" של הרישומים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2018

6. עיריית כפר סבא - המשך:

ב. מבני תעשיה:
 החברה ביצעה עבור עיריית כפר-סבא (בין השאר) עבודות תיאום, פיקוח וניהול של הקמה ומכירת פרוייקט מבני תעשיה בתמורה מוסכמת.
 החברה פועלת כנאמנה של עיריית כפר-סבא לפרוייקט זה, ולפיכך מוצגת היתרה הכספית שבחשבון הפרוייקט כחוב או התחייבות של העירייה, בהתאמה.
 החברה קיבלה משלטונות מע"מ אישור מיוחד כ-"עוסק" לצורך מע"מ עבור הפרוייקט מבנה תעשיה (ומדווחת במאוחד על פעולותיה ועל הפרוייקט).

ג. פעילות ללא תמורה כספית מוגדרת:

(א) זכות שימוש בקרקע לתקופה של 18 שנה (מיום 23.2.16) לטובת הקמת והפעלת מעון יום במימון (חלקי) של משרד הכלכלה.
 (ב) זכות שימוש במבנה בית קפה בפארק ל-10 שנים החל מיום 20.12.15 (בית הקפה מופעל החל משנת הדוח ע"י מפעיל חיצוני).
 (ג) זכות "בר שימוש" להפעלת דיור מוגן (מעונות גיל) מיום 6.8.00.

7. הוצאות לשלם בגין פרוייקטים, נטו:

31.12.2017	31.12.2018	
ש"ח	ש"ח	
	3,622,604	הרחבת מוסדות חינוך
2,671,609	965,686	פרוייקט 60/80
5,164,373	2,566,491	שונים
7,835,982	7,154,781	סך הכל

8. התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו:

התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה, על בסיס שכרם האחרון ותקופת עבודתם בחברה, מכוסה ברובה ע"י פוליסות ביטוח.

9. הון המניות:

31.12.17 : זהה.

מונפק ונפרע	רשום	
ש"ח	ש"ח	
50,000	50,000	מניות רגילות בנות 1 ₪
220	220	מניות הנהלה בנות 10 ₪
50,220	50,220	סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2018

10. הוצאות מימון, נטו:

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
ש"ח			
3,379	7,310		הוצאות מימון:
6,902	24,724		לבנקים
	92,425		למוסדות ממשלתיים
			לאחרים
10,281	124,459		
50	9,518		הכנסות מימון: מבנקים ואחרים
10,231	114,941		סך הכל

11. מסים על ההכנסה:

כתוצאה מיישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) ניתן ניכוי נוסף בשל פחת בסך 8,774 ₪.

12. התחייבויות תלויות:

א. שעבודים:
 כבטחון למימון פרויקט נאות עליה (עסקה משותפת) שיעבדה החברה את זכויותיה במקרקעין של הפרוייקט וכן את חשבון הבנק (וניירות ערך) שבו הופקדו כספי הרוכשים. החברה מטפלת בהסרת השעבודים.

ב. תביעות משפטיות:

- (1) תביעה בסך 4.9 מליון ₪ בגין התחייבות חוזרת של החברה והעירייה במשותף, לקידום תוכניות בניה. להערכת יועצה המשפטי של החברה סיכויי ההגנה הן בגובה 70%. לא נעשתה הפרשה בגין תביעה זאת, שכן להערכת המנהלים, הנושא יסוכם במו"מ לאחר דיון בועדה המחוזית.
- (2) תביעה ששולמה ע"י העירייה. לקבלת הפרשי מחיר בגין ביצוע עבודות בניה להקמת בית ספר עירוני. החברה הגישה ערעור לעליון עבור העירייה.
- (3) תביעות בתיקים המנוהלים ע"י החברה בשם ועבור עיריית כפר סבא.

ג. התחייבות מותנית:

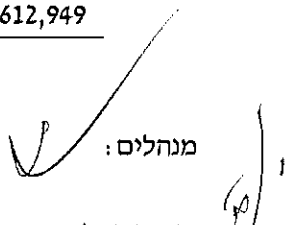
כלפי דיירים שפוננו בפרוייקט "רמות העיר" לקבל פיצוי בסך \$70,000 (לכל אחד) אם יוותרו על זכותם לדירור מוגן בפרוייקט "מעונות הגיל", במסגרת פסק-דין משותף כנגד החברה והעירייה. לדעת יועצה המשפטיים של החברה חבות זאת מוטלת על העירייה בלבד (מכח ההסכם בין העירייה והחברה בנושא הפינויים בפרוייקט "רמות העיר").

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
מותאם לצורך מס הכנסה

ש"ח	ש"ח	
2,425,850		רווח, לפי דוח רווח והפסד הרצוף למאזן ליום 31.12.2018
		נוסף:
	269,652	עתודה לפיצויי פרישה, נטו ליום 31.12.18
	182,477	עתודה לפיצויי פרישה, נטו ליום 31.12.17
	<u>87,175</u>	
	76,033	גידול בעתודה לחופשה
	24,724	ריבית למס הכנסה
195,873	7,941	כיבודים
<u>2,621,723</u>		רווח לפני יישום הוראות ממשיות לחוק מס הכנסה (תאומים)
		בשל אינפלציה)
		ניכוי נוסף בשל פחת בהתאם להוראות ממשיות לחוק מס הכנסה
8,774		(תאומים בשל אינפלציה)
<u>2,612,949</u>		הכנסה חייבת במס

מנהלים:

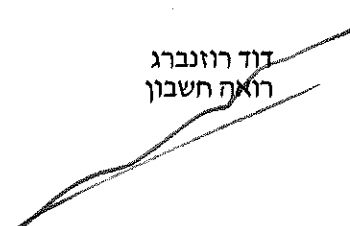


בדקנו את ההתאמה של החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ לשנת המס 2018 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 להכנסה שהוצהרה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החשובים הדרושים לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

דוד רוזנברג
 רואה חשבון



30 באפריל 2019

David Rosenberg C.P.A (ISR)
53 Hamasger St. Tel Aviv 6721706 p.o. & 57543
Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865
E mail: rbs.rosenberg@gmail.com

דוד רוזנברג רואה חשבון
רחוב המסגר 53 תל אביב 6721706 ת.ד. 57543
טלפון: 03-6854218 פקס: 03-6854865
רוא"ל: rbs.rosenberg@gmail.com

לכבוד
פקיד שומה כפר סבא
טשרניחובסקי 14
כפר סבא

א.ג.נ.,

הנדון: החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ
הוצאות עודפות לשנת מס 2018

כמבקרי החשבונות של החברה הנ"ל, הרינו לדווח בזה כי בהתאם לרשום בחשבונות החברה לשנה הנ"ל, שבוקרו על ידינו היא שילמה כמקדמות ע"ח הוצאות עודפות סך של 5,400 ש"ח.

סכום המקדמות העודפות שולם לפקיד שומה כפר-סבא בתיק ניכויים מס' 923228860.

30 באפריל 2019

דוד רוזנברג
רואה חשבון

