

David Rosenberg C.P.A (ISR)

53 Hamasger St. Tel Aviv 67217 p. o. & 57543
Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865

דוד רוזנברג רואה חשבון

רחוב המסגר 53 תל אביב 67217 ג.ר. 57543
טלפון: 03-6854218 פקס: 03-6854865

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2014

תוכן

- 1
- 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

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 2014 ו-2013, 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), התשלי"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 מיידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו 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 הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, את תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

3 באוגוסט 2015

דוד רוזנברג
רואה חשבון



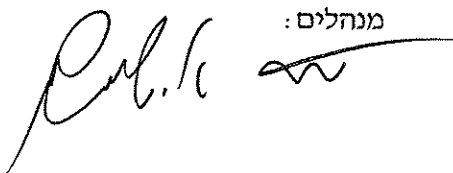
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 2014

31.12.2013	31.12.2014	באור	
ש"ח	ש"ח		
1,413,164	361,563		<u>רכוש שוטף:</u>
289,844	16,930		מזומנים בקופה ובבנק
3,433,460	8,605,459		המתאות לגביה
176,384	54,757		פקדונות בבנקים
1,398,247	1,044,954	2	לקוחות ומזמיני עבודות
1,085,732	1,517,108	4	חייבים ויתרות חובה
7,796,831	11,600,771		פרוייקטים בביצוע,נטו
364,746	237,658	3	<u>הלוואות שניתנו</u>
14,921,621	16,845,941	5	<u>רכוש קבוע</u>
23,083,198	28,684,370		<u>סך הכל רכוש</u>

הבאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

מנהלים:



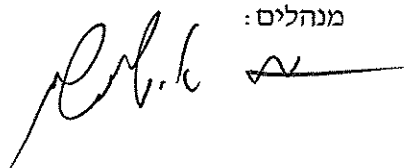
החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 2014

31.12.2013	31.12.2014	באור	
ש"ח	ש"ח		
3,513			<u>התחייבויות שוטפות:</u>
746,767	512,045		המחאות לפרעון
1,483,883	4,462,482	6	ספקים ונותני שירותים
429,872	66,993	10	עיריית כפר סבא
97,009	136,888		מוסדות ממשלתיים
25,104	88,600		עובדים (לרבות הפרשה לחופשה)
1,787,428	3,464,163		הכנסות מראש
4,573,576	8,731,171		הוצאות לשלם והפרשות לגמר
78,226	88,963	7	<u>עתודה בגין סיום יחסי עובד-מעביד</u>
50,220	50,220	8	<u>הון ועודפים:</u>
500,000	500,000		הון המניות
17,881,176	19,314,016		תקבולים על חשבון הון מניות
18,431,396	19,864,236		יתרת הרווח שלא יועדה
23,083,198	28,684,370		סך הכל הון והתחייבויות

הבאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

מנהלים:



החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	באור	
115,101,385	96,025,401			הכנסות מפעילות - לפי נספח א
108,829,238	90,381,105			עלות הפעילות - לפי נספח ב
6,272,147	5,644,296			רווח גולמי
2,926,978	3,708,647			הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות - לפי נספח ג
3,345,169	1,935,649			רווח הפעלה לפני מימון
173,277	36,569	9		הכנסות מימון, נטו
3,518,446	1,972,218			רווח לפני מסים על ההכנסה
891,881	539,378			מסים על ההכנסה-הפרשה
2,626,565	1,432,840			רווח נקי לשנה
15,254,611	17,881,176			יתרת רווח לתחילת השנה
17,881,176	19,314,016			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 2014

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			רווח נקי
2,626,565	1,432,840		התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
673,175	5,362,460		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>3,299,740</u>	<u>6,795,300</u>		
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
			מכירת ניירות ערך (פקדונות לזמן קצר)
11,938,741	-5,171,999		השקעה בניירות ערך (פקדונות לזמן קצר)
	-2,801,990		השקעה ברכוש קבוע
-14,400,696	-7,973,989		מזומנים נטו וששימשו לפעילות השקעה
<u>-2,461,955</u>	<u>-7,973,989</u>		
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
			החזר הלוואה לזמן ארוך
14,211	127,088		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
<u>14,211</u>	<u>127,088</u>		
			עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
851,996	-1,051,601		מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
561,168	1,413,164		מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
<u>1,413,164</u>	<u>361,563</u>		

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 2014

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
			(א) התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
295,936	877,670		פחת והפחתות
4,934	10,737		עליה בעודף עתודה לפיצויי פרישה על היעודה
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
-171,702	121,627		ירידה (עליה) בלקוחות ובמזמיני עבודות
-791,847	626,207		ירידה (עליה) בחייבים אחרים
212,868	-431,376		ירידה (עליה) בפרוייקטים לביצוע
652,951	-234,722		עליה (ירידה) בספקים
470,035	4,392,317		עליה בזכאים אחרים
<u>673,175</u>	<u>5,362,460</u>		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 2014

נספח א

א. לשנת 2014 :

רווח (הפסד) ש"ח	עלויות * ש"ח	הכנסות ש"ח	
2,593,897	86,814,252	89,408,149	פרויקטים
530,477	669,567	1,200,044	הפעלת חניונים
75,387	84,645	160,032	רשות החניה
1,813,759	912,607	2,726,366	ניהול ושרותי תחזוקה
198,585	290,916	489,501	תפעול מעונות הגיל
-260,020	453,203	193,183	תפעול שוק עירוני
340,152	870,503	1,210,655	הקמה ותפעול "אתר פוקס"
352,059	285,412	637,471	זכויות פרסום ואחרות
5,644,296	90,381,105	96,025,401	סך הכל

ב. לשנת 2013 :

רווח (הפסד) ש"ח	עלויות * ש"ח	הכנסות ש"ח	
2,492,352	107,139,729	109,632,081	פרויקטים
577,593	765,672	1,343,265	הפעלת חניונים
593,498	98,915	692,413	רשות החניה
1,940,604		1,940,604	ניהול ושרותי תחזוקה
288,477	283,455	571,932	תפעול מעונות הגיל
379,623	541,467	921,090	זכויות פרסום ואחרות
6,272,147	108,829,238	115,101,385	סך הכל

* ראה נספח ב.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

עלות הפעילות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

נספח ב

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
107,139,729	86,814,252		פרוייקטים
719,899	637,711		הפעלת החניונים:
28,724	25,000		אחזקה ואחרות
17,049	6,856		משפטיות
765,672	669,567		פחת
283,455	290,916		אחרות:
7,369	84,330		תפעול מעונות הגיל
33,345	56,633		תחזוקת שלטים (לרבות פחת)
	453,203		אחזקת שלטים וגשר ברח' בגין (לרבות הפחתה)
	870,503		תפעול שוק עירוני (לרבות פחת)
158,576	466,448		הקמה ותפעול "אתר פוקס"
307,829	80,461		פחת מעונות יום
133,263	594,792		מבנים יבילים
923,837	2,897,286		שונות
108,829,238	90,381,105		סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

נספח ג

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
1,890,307	2,505,429		שכר עבודה ונלוות
230,860	278,410		אחזקת רכב
266,293	264,674		שכר דירה ואחזקת משרד
50,960	52,320		ביטוח
8,599	7,407		משרדיות
42,112	52,350		תקשורת
71,803	77,311		מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
28,482	42,296		פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
57,371	73,140		בקורת, ביקורת פנים ועוד
125,739	176,073		משפטיות ושכר טרחה מקצועי
25,657	33,935		ספרות מקצועית והשתלמויות
30,853	27,050		כיבודים ומתנות
10,700	25,512		נסיעות בתפקיד ושליחויות
87,242	92,740		פחת
<u>2,926,978</u>	<u>3,708,647</u>		סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2014

2. חייבים ויתרות חובה:

31.12.2013	31.12.2014	
ש"ח	ש"ח	
717,026	137,133	מוסדות ממשלתיים
620,390	662,472	הכנסות לקבל
60,831	245,349	חייבים שונים והוצאות מראש
<u>1,398,247</u>	<u>1,044,954</u>	סך הכל

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

31.12.2013	31.12.2014	
ש"ח	ש"ח	
364,746	237,658	בערבות העירייה
		הלוואה למועדון כדור עף *

* צמודה למדד המחירים לצרכן
נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.18%

4. פרוייקטים בביצוע, נטו:

31.12.2013	31.12.2014	
ש"ח	ש"ח	
128,188	128,188	מפעל למחזור אשפה
123,582	123,582	הקמת חניון ב"עתיר ידע"
418,186	-1,910,695	פרוייקט 60/80
50,411	-64,185	היכל התרבות העירוני
	477,926	אונים
	1,277,296	דיור בר השגה
	801,573	גבעת אשכול תמ"א 38
365,365	683,423	שונים
<u>1,085,732</u>	<u>1,517,108</u>	סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2014

5. רכוש קבוע:

31.12.2013	31.12.2014	פחת שנצבר	עלות	שעור הפחת	
עלות מופחתת	עלות מופחתת	ש"ח	ש"ח	%	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח		
	136,483	398,403	534,886	10	חניון רכב כבד
208,992				10	חניון רכב א+ב
431,552	392,662	579,588	972,250	4	משרדים
186,521	160,821	353,123	513,944	4	זכויות פרסום *
137,601	125,249	434,847	560,096	7-33	ריהוט וציוד משרדי
31,433	24,064	81,507	105,571	10	שלטים
8,791	4,259	106,534	110,793	10	שיפורים במושכר
9,124,597	9,480,799	625,024	10,105,823	4	מעונות יום
4,792,134	6,521,604	271,557	6,793,161	4	שוק עירוני
<u>14,921,621</u>	<u>16,845,941</u>	<u>2,850,583</u>	<u>19,696,524</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 2014

6. עיריית כפר סבא:

31.12.2013	31.12.2014	
ש"ח	ש"ח	
		יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:
-387,475	-597,111	מבני תעשייה (ראה להלן)
-978,928	-571,291	מעונות הגיל
-912,224	-20,784	היוון קרקעות אזור התעשייה, נטו
		יתרות בפרוייקטים המבוצעים עבור העירייה:
-60,777	-60,777	תשתיות הפארק העירוני (עבודה בתנאי עלות בתוספת)
-570,546	-482,141	ביצוע הפארק העירוני
1,005,431	2,901,992	פרוייקט שילוט/פרסום
-3,462,475	-373,480	רשות החניה
-18,031	-18,031	תשתיות במתחם האוניברסיטה
-100,446	-12,524	שיפוץ חזיתות
-4,220	-4,529	צפון בן יהודה ושונים
6,973,574	3,701,158	בחשבון שוטף (ללא התאמה עם העירייה) *
1,483,883	4,462,482	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.

מבני תעשייה:

החברה ביצעה עבור עיריית כפר-סבא (בין השאר) עבודות תיאום, פיקוח וניהול של הקמה ומכירת פרוייקט מבני תעשייה 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 תעשייה (ומדווחת במאוחד על פעולותיה ועל הפרוייקט).

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2014

7. 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.

8. הון המניות:

31.12.13 : זהה.

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

9. הכנסות מימון, נטו:

שנה קודמת		
ש"ח	ש"ח	
182,158	55,343	הכנסות מימון: מבנקים ואחרים
8,881	7,837	הוצאות מימון:
	10,937	לבנקים
8,881	18,774	למוסדות ממשלתיים
173,277	36,569	סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2014

10. מסים על ההכנסה:

כתוצאה מיישום הוראות ממשיות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) ניתן ניכוי נוסף בשל פחת בסך 9,180 ₪.

11. 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 בגין ליקויי בניה בפרוייקט נאות עליה – בגינו הפרישה החברה את הסכום שלדעת יועציה עלולה לחבות בו.
- (2) תביעה נגד החברה כצד ג' בגין נזקי גוף שהביאה למות התובע.
- (3) תביעות בתיקים המנוהלים ע"י החברה בשם ועבור עיריית כפר סבא.
- (4) תביעת משתתף במכרז (שלא זכה) – לדעת היועצים המשפטיים סיכויי התביעה נמוכים.
- (5) תביעת שמאי בגין עבודות שביצע, נרשמה בהתאם להסכם פשרה שנחתם לאחר תאריך הדוח הכספי.


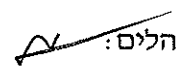
ג. התחייבות מותנית:

כלפי דיירים שפוננו בפרוייקט "רמות העיר" לקבל פיצוי בסך \$70,000 (לכל אחד) אם יוותרו על זכותם לדיור מוגן בפרוייקט "מעונות הגיל", במסגרת פסק-דין משותף כנגד החברה והעירייה. לדעת יועציה 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 שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014
מותאם לצורך מס הכנסה

ש"ח	ש"ח	
1,972,218		רווח, לפי דוח רווח והפסד הרצוף למאזן ליום 31.12.2014
		נוסף:
	88,963	עתודה לפיצויי פרישה, נטו ליום 31.12.14
	78,226	עתודה לפיצויי פרישה, נטו ליום 31.12.13
	10,737	
	10,937	ריבית למס הכנסה
	9,641	כיבודים ומתנות
72,349	41,034	גידול בהפרשה לחופשה
2,044,567		רווח לפני יישום הוראות ממשיות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה)
9,180		ניכוי נוסף בשל פחת בהתאם להוראות ממשיות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה)
2,035,387		הכנסה חייבת במס

 מנהלים: 

בדקנו את ההתאמה של החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ לשנת המס 2014 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 להכנסה שהוצגה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(י) 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



3 באוגוסט 2015

David Rosenberg C.P.A (ISR)

53 Hamasger St. Tel Aviv 67217 p. o. b 57543
Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865

דוד רוזנברג רואה חשבון

מאוב המסגר 53 א/א אבוב 67217 ז.א. 57543
03-6854218 :פס 03-6854865

לכבוד
פקיד שומה כפר סבא
טשרניחובסקי 14
כפר סבא

א.ג.נ.,

הנדון: החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ
הוצאות עודפות לשנת מס 2014

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.

3 באוגוסט 2015

דוד רוזנברג
רואה חשבון

