

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 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

רחוב המסגר 53 א/א תל אביב 67217 ג.ר. 57543
טל/פ: 03-6854218 03-6854865:פקס

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן

דף

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 2015 ו-2014, 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 לדוחות 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 מידגמית 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 לדוחות דעתנו.

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, את תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

23 במאי 2016

דוד רוזנברג
רואה חשבון

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 2015

31.12.2014	31.12.2015	באור	
ש"ח	ש"ח		
361,563	20,792,114		<u>רכוש שוטף:</u>
16,930			מזומנים בקופה ובבנק
8,605,459	3,621,161		המחאות לגביה
54,757	6,229		פקדונות בבנקים
1,044,954	1,526,526	2	לקוחות ומזמיני עבודות
3,014,062	1,996,338	4	חייבים ויתרות חובה
13,097,725	27,942,368		פרוייקטים בביצוע, נטו
237,658	257,682	3	<u>הלוואות שניתנו</u>
16,845,941	16,471,405	5	<u>רכוש קבוע</u>
30,181,324	44,671,455		<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 2015

31.12.2014	31.12.2015	באור	
ש"ח	ש"ח		
	2,313,737		<u>התחייבויות שוטפות:</u>
512,045	9,437,868		המחאות לפרעון
4,462,482	5,829,037	6	ספקים ונותני שירותים
66,993	900,249	11	עיריית כפר סבא
136,888	558,495		מוסדות ממשלתיים
88,600	187,444		עובדים (לרבות הפרשה לחופשה)
3,652,107	3,002,760	7	הכנסות מראש
1,309,010	1,005,250		מקדמות ע"ח פרויקטים בביצוע
10,228,125	23,234,840		הוצאות לשלם
88,963	151,123	8	<u>עתודה בגין סיום יחסי עובד-מעביד</u>
50,220	50,220	9	<u>הון ועודפים:</u>
500,000	500,000		הון המניות
19,314,016	20,735,272		תקבולים על חשבון הון מניות
19,864,236	21,285,492		יתרת הרווח שלא יועדה
30,181,324	44,671,455		<u>סך הכל הון והתחייבויות</u>

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 2015

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	באור	
96,025,401	79,505,620			הכנסות מפעילות - לפי נספח א
90,381,105	72,368,945			עלות הפעילות - לפי נספח ב
5,644,296	7,136,675			רווח גולמי
3,708,647	5,147,684			הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות - לפי נספח ג
1,935,649	1,988,991			רווח הפעלה לפני מימון
36,569	15,270	10		הכנסות מימון, נטו
1,972,218	2,004,261			רווח לפני מסים על ההכנסה
539,378	583,005			מסים על ההכנסה-הפרשה
1,432,840	1,421,256			רווח נקי לשנה
17,881,176	19,314,016			יתרת רווח לתחילת השנה
19,314,016	20,735,272			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 2015

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			רווח נקי
1,432,840	1,421,256		התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
5,362,460	14,596,561		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>6,795,300</u>	<u>16,017,817</u>		
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
		4,984,298	מכירת ניירות ערך (פקדונות לזמן קצר)
-5,171,999	-551,540		השקעה בניירות ערך (פקדונות לזמן קצר)
-2,801,990	-551,540		השקעה ברכוש קבוע
<u>-7,973,989</u>	<u>4,432,758</u>		מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
		-20,024	החזר (מתן) הלוואה לזמן ארוך
127,088	-20,024		מזומנים נטו שנבעו (ששימשו למפעילות מימון
<u>127,088</u>	<u>-20,024</u>		
-1,051,601	20,430,551		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,413,164	361,563		מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>361,563</u>	<u>20,792,114</u>		מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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 2015

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח
ש"ח		
		(א) התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
877,670	926,076	פחת והפחתות
10,737	62,160	עליה בעודף עתודה לפיצויי פרישה על היעודה
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
121,627	48,528	ירידה בלקוחות ובמזמיני עבודות
626,207	-464,642	ירידה (עליה) בחייבים אחרים
-431,376	-479,230	עליה בפרוייקטים לביצוע
-234,722	11,239,560	עליה (ירידה) בספקים ושיקים לפרעון
4,392,317	3,264,109	עליה בזכאים אחרים
5,362,460	14,596,561	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 2015

נספח א

א. לשנת 2015:

רווח (הפסד) ש"ח	עלויות * ש"ח	הכנסות ש"ח	
3,678,202	64,013,034	67,691,236	פרויקטים
833,456	531,814	1,365,270	הפעלת חניונים
384,467	223,845	608,312	רשות החניה
1,865,035	416,796	2,281,831	ניהול ושרותי תחזוקה
80,535	292,369	372,904	תפעול מעונות הגיל
-174,638	667,608	492,970	תפעול שוק עירוני
-227,719	467,719	240,000	מעונות יום
1,565,249	2,846,243	4,411,492	רוזנבלום (דירור בר השגה)
-553,252	780,943	227,691	תפעול דרייב אין
-719,834	1,500,716	780,882	תפעול בית קפה
405,174	627,858	1,033,032	זכויות פרסום ואחרות
<u>7,136,675</u>	<u>72,368,945</u>	<u>79,505,620</u>	סך הכל

ב. 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
<u>5,644,296</u>	<u>90,381,105</u>	<u>96,025,401</u>	סך הכל

* ראה נספח ב.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

עלות הפעילות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

נספח ב

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
86,814,252	64,013,034		פרוייקטים
			הפעלת החניונים:
637,711	515,507		אחזקה ואחרות
25,000			משפטיות
6,856	16,037		פחת
669,567	531,544		
			אחרות:
290,916	292,369		תפעול מעונות הגיל
84,330	7,369		תחזוקת שלטים (לרבות פחת)
56,633	34,855		אחזקת שלטים וגשר ברח' בגין (לרבות הפחתה)
453,203	667,608		תפעול שוק עירוני (לרבות פחת)
446,159	406,796		מנהלת עסקים
	1,500,716		תפעול בית קפה
870,503			הקמה ותפעול "אתר פוקס"
466,448	467,719		פחת מעונות יום
	780,943		הקמה ותפעול "דרייב אין"
	2,846,243		דיוור בר השגה
	492,802		שיפוץ חזיתות
80,461			מבנים יבילים
148,633	326,947		שונות
2,897,286	7,824,367		
90,381,105	72,368,945		סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

נספח ג

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
2,505,429	3,752,787		שכר עבודה ונלוות
278,410	504,741		אחזקת רכב
	4,526		נסיעות לחו"ל
264,674	303,049		שכר דירה ואחזקת משרד
52,320	61,139		ביטוח
7,407	13,524		משרדיות
52,350	57,058		תקשורת
77,311	33,118		מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
42,296	59,805		פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
73,140	75,732		בקורות, ביקורת פנים ועוד
176,073	91,596		משפטיות
33,935	22,922		ספרות מקצועית והשתלמויות
27,050	14,080		כיבודים ומתנות
25,512	13,238		נסיעות בתפקיד ושליחויות
	15,240		חובות אבודים
92,740	125,129		פחת
<u>3,708,647</u>	<u>5,147,684</u>		סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באזורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2015

2. חייבים ויתרות חובה:

31.12.2014	31.12.2015	
ש"ח	ש"ח	
137,133	328,039	מוסדות ממשלתיים
662,472	936,315	הכנסות לקבל
245,349	262,172	חייבים שונים והוצאות מראש
<u>1,044,954</u>	<u>1,526,526</u>	סך הכל

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

בערבות העירייה

31.12.2014	31.12.2015	
ש"ח	ש"ח	
237,658	257,682	הלוואה למועדון כדור עף *

* צמודה למדד המחירים לצרכן
נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.18%.

4. פרוייקטים בביצוע, נטו:

31.12.2014	31.12.2015	
ש"ח	ש"ח	
128,188		מפעל למחזור אשפה
123,582	123,648	הקמת חניון ב"עתיר ידע"י
60,946		מרכז הטניס
1,277,296		דיוור בר השגה
801,573	1,055,274	גבעת אשכול תמ"א 38
28,868	503,662	רובע אקדמי
593,609	313,754	שונים
<u>3,014,062</u>	<u>1,996,338</u>	סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2015

5. רכוש קבוע:

31.12.2014	31.12.2015	פחת	שעור	
עלות מופחתת	עלות מופחתת	שנצבר	הפחת	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	%	
136,483	161,661	414,440	10	חניון רכב כבד
392,662	353,772	618,478	4	משרדים
160,821	135,121	378,823	5	זכויות פרסום *
125,249	167,729	500,344	7-33	ריהוט וציוד משרדי
	246,694	19,012	7-33	ציוד בית קפה
24,064	16,695	88,876	10	שלטים
4,259	199,902	127,276	10	שיפורים במושכר
9,480,799	9,044,847	1,092,743	4	מעונות יום
6,521,604	6,144,984	538,667	4	שוק עירוני
16,845,941	16,471,405	3,778,659		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 2015

6. עיריית כפר סבא:

31.12.2014	31.12.2015	
ש"ח	ש"ח	
		יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:
-597,111	-25,139	מבני תעשיה (ראה להלן)
-571,291	-665,873	מעונות הגיל
-20,784	-49,784	היוון קרקעות אזור התעשיה, נטו
		יתרות בפרוייקטים המבוצעים עבור העירייה:
-60,777	-60,777	תשתיות הפארק העירוני (עבודה בתנאי עלות בתוספת)
-482,141	-485,664	ביצוע הפארק העירוני
2,901,992	4,194,610	פרוייקט שילוט/פרסום
-373,480	-515,496	רשות החניה
-18,031	-18,031	תשתיות במתחם האוניברסיטה
-12,524		שיפוץ חזיתות
-4,529	-232,946	צפון בן יהודה ושונים
3,701,158	3,688,137	בחשבון שוטף (ללא התאמה עם העירייה) *
4,462,482	5,829,037	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 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).

7. מקדמות ע"ח פרוייקטים בביצוע, נטו:

31.12.2014	31.12.2015	
ש"ח	ש"ח	
3,968,217	2,930,811	פרוייקט 60/80
161,816	64,185	היכל התרבות העירוני
477,926-	7,764	שונים
3,652,107	3,002,760	סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2015

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:

31.12.14 : זהה.

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

10. הכנסות מימון, נטו:

שנה קודמת ש"ח	ש"ח	
55,343	21,306	הכנסות מימון: מבנקים ואחרים
7,837	6,020	הוצאות מימון:
10,937	16	לבנקים
18,774	6,036	למוסדות ממשלתיים
36,569	15,270	סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2015

11. מסים על ההכנסה:

כתוצאה מיישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) ניתן ניכוי נוסף בשל פחת בסך 9,121 ₪.

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 כנגד החברה לאכיפת הסכם בנוגע לרשות החניה. הצדדים הופנו לתהליך גישור. לדעת היועצים המשפטיים סיכויי התביעה נמוכים.
- (2) תביעה כנגד החברה לקבלת הפרשי מחיר בגין ביצוע עבודות בניה להקמת בית ספר עירוני. התביעה במצב התחלתי וטרם ניתן להעריך את סיכוייה.
- (3) תביעה נגד החברה כצד ג' בגין נזקי גוף שהביאה למות התובע. התביעה מטופלת ע"י חברת הביטוח של צד ב'.
- (4) תביעות בתיקים המנוהלים ע"י החברה בשם ועבור עיריית כפר סבא.
- (5) תביעת משתתף במכרז (שלא זכה) – לדעת היועצים המשפטיים סיכויי התביעה נמוכים.

ג. התחייבות מותנית:

כלפי דיירים שפנו 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 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 2015
מותאם לצורך מס הכנסה

ש"ח	ש"ח	
2,004,261		רווח, לפי דוח רווח והפסד הרצוף למאזן ליום 31.12.2015
	151,123	נוסף: עתודה לפיצויי פרישה, נטו ליום 31.12.15
	88,963	עתודה לפיצויי פרישה, נטו ליום 31.12.14
	62,160	
	2	ריבית למס הכנסה
	4,954	כיבודים ומתנות
204,880	137,764	גידול בהפרשה לחופשה
2,209,141		רווח לפני יישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה)
9,121		ניכוי נוסף בשל פחת בהתאם להוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה)
2,200,020		הכנסה חייבת במס

מנהלים: 

בדקנו את ההתאמה של החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ לשנת המס 2015 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 להכנסה שהוצהרה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים 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

23 במאי 2016

David Rosenberg C.P.A (ISR)

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

רוי רוזנברג רואה חשבון

מאזן החשבון 53 אבוי 67217 פ.א.ב. 57543
03-6854218 פקס: 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 2015

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.

23 במאי 2016

דוד רוזנברג
רואה חשבון