

פרוטוקול ישיבת דירקטוריון

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

יום ראשון 26.7.2020

משתתפים:

מר רפי סער, ראש העיר;
גבי תהילה מימון, חברת דירקטוריון;
מר אלי שוורץ, חבר הדירקטוריון;
גבי ענת זיזיק פנחס, חברת דירקטוריון;
מר אבי יבין קלוגר, חבר דירקטוריון;
מר איתי צחר, מנכ"ל העירייה;
מר שגיא רוכל, גזבר העירייה;
מר אלעד קנדל, מנכ"ל החברה;
גבי עדי גולדשטיין, סמנכ"ל כספים בחברה;
עו"ד אביב מעוז, יועמ"ש החברה;
רו"ח איריס שטרק משרד רו"ח שטרק את שטרק;
רו"ח עינת משרד רו"ח שטרק את שטרק;

על סדר היום: אישור דוח כספי 2019

דיון (התקיים באמצעות zoom):

ראש העיר חסרים לנו כאן נציגים מהציבור?

אלעד	עילאי אמור שהוא לא יכל לעלות אבל הוא עבר על הכל והוא מאשר.
ראש העיר	יש בפנינו שורה של נושאים היום, הצוות המקצועי יציג את הנושאים כך גם רו"ח שטרק – הדו"ח יסודי מאוד ומציג את התמונה המלאה. אנו בתקופה מאתגרת, אנו נמצאים במצב של חוסר ודאות כלכלית והנגזרת היא לאן עיריית כפר סבא הולכת בעקבות המצב, אנו מרגישים האטה ובוחנים השלכות. החכ"ל היא זרועה הביצועית של העירייה ויש לה מגוון רחב של פעילויות, החברה היא לא חברה טיפוסית בהשוואה לחברות כלכליות, החברה יצירתית יותר ולוקחת על עצמה פעילויות משמעותיות שמשפיעות על העיר והתושבים.
אלעד	מטרתנו לאשר את הדוחות המבוקרים של שנת 2019, נעשתה הרבה מאוד עבודה מצד סמנכ"לית הכספים עדי ומצד משרד שטרק רו"ח.
	מדובר בסדר שנעשה עשור אחורה ומדובר באתגר גדול.
	אני מודה על שיתוף הפעולה מצד הדירקטורים ששאלו וסייעו.
	יש את נושא החו"ז בינו לבין העירייה, החכ"ל כמעט עשור שלישי עובדת בחו"ז מול הרשות, ויש פערים בין הרשות לבין החברה, עשינו מאמץ ניכר ולא הצלחנו עד הסוף לצמצם את הפערים.
	אנחנו מקווים שנעשה מחילה הדדית ונסגור את הסיפור עד התקציב הבא, ע"מ שבשנת התקציב הבא החו"ז יהיה מאחורנו.
איריס (שטרק)	זוהי שנה ראשונה שאנו מבקרים את הדוחות, בחו"ד שלנו בעמ' 2 ניתן לראות שאנו מציינים שמס' ההשוואה בוקרו ע"י רו"ח אחר – אך חו"ד שלנו בלתי מסויגת ותקינה.

מציגה את נתוני הדו"ח

בעמ' מס' 3 חייבים ויתרות 6.2 מלש"ח, חלק בכ 2.6 מלש"ח שזוהי יתרת חו"ז שנויה במחלוקת – צריך ליישר את הקו להגיע להבנה ולסגור את היתרות האלה.	
בסך הכל צריך לקבל החלטה אמיצה ע"מ לנכות את היתרות בין הצדדים (חכ"ל ועירייה)	
מבקש עד יום שלישי הבא שהעניין ייסגר אל מול אלעד וגזבר – פגישה גזבר אלעד ואבי יבין	ראש העיר
אין בעיה להיפגש, אני לא חושב שזה ייסגר בשבוע, מה שמוצע זה שהעירייה תמחל על חוב ותרשום הוצאה בספריה, וזה לא מקובל עליי.	שגיא

ענת	לגבי 2.5 מלש"ח היכן זה גלום.
איריס	בתוך באור 4
איריס	ממשיכה להציג את נתוני הדו"ח
איריס	תביעות משפטיות – מפורטות כל התביעות כנגד החברה
ראש העיר	האם יש שאלות או הבהרות
תהילה	בביאור פירוט הכנסות והוצאות (ביאור 10) הרווחיות תלויה בעניין של זכויות הבנייה, האם את יכולה להסביר ממה נובע הקיטון?
איריס	נבע מרווח והעסקאות שהיו שם – יש הוצאות שהתחילו להיווצר מפרויקט האקסלרטור ומהפרויקט של ווי רייד ששם יש הרבה עלויות וכמעט אין הכנסה וזה המרכיב העיקרי של ה 560 אלף.
אלעד	נתחיל לראות את הרווחים בשנת 2020 ובעיקר ב 2021, אתם תראו בחלק מהחברות שהם שוות כמה מליוני ₪.
	לגבי הווי רייד הצלחנו לייצר בשנת 2020 למשל עם בנק הפועלים בכל הארץ כ 350 אש"ח ואנו מתעתדים להיכנס לכפר סבא בפילוט להסעות החינוך ששם המחזורים הם כ 19 מלש"ח רק בכפר סבא - ואנו מתקדמים גם מול דרום השרון בסדרי גודל דומים וזהו תחום מבטיח.
	מקווה כי נראה בסוף 2020 רווחים בחזרה. כך גם בעולם הסולארי נתחיל לראות רווחים בשנת 2021
תהילה	הרווח שלנו בסוף שנה כ 3 מלש"ח והרווח מזכויות הבנייה גבוה מאוד וזה נותן אינדיקציה על סגמנט אחד שיכל להיות שהוא חדי"פ אבל זו לא פעילות שוטפת של החברה – אז איך אנו מסתכלים על זה
עדי	זה לא הנתון היחיד המשפיע על הרווח של החברה, גם בשנת 2020 לקחנו רווח שמרני בפרויקט לזכויות הבנייה
תהילה	רווח משמעותי בחברה נובע מזה ואני מנסה להבין
אלעד	ראשית הסיפור של 60-80 ירד ב 2019 בשכונות הירקות, את המסה העיקרית של החטיבה נראה בשנת 2020 וסיגמנט של עסקת נדלן גם ב 2020 תהיה לנו עסקה דומה שיערכנו אותה בצורה שמרנית וגם במקומות אחרים אנו יודעים לבזר סיכונים אנו לא עוסקים כמו פעם רק בבינוי ותשתיות, אנו יודעים היום להיות בכמה עולמות למשל רק החטיבה לבד היא 48 מלש"ח ובנוסף יש מהיר לעיר עם התקורה שלו – זה פרויקט של 3 שנים קדימה כנ"ל לגבי הסולארי וכנ"ל לגבי ההסעות – אנו פרוסים.
אבי יבין	איריס- אומר אלעד שבשנתיים הקרובות חלק מהרווחים הצפויים כתוצאה משווי החברות באקסלרטור להכנסות שלנו – איך מתייחסים לכך בעולם שלך - משווי שאי אפשר למכור אותם, איך מתייחסים בדוחות כספיים לסוגיה כזו?
איריס	כל עוד זה לא ממומש ולא נעשית הערכת שווי, נרשמות העלויות וההכנסות, אם יהיה אקזיט או הערכת שווי זה יבוא לידי ביטוי – זה תלוי אינדיקציות חיצוניות של כמה יהיו מוכנים לשלם עבור הפעילות.
אלעד	אני מסכים וזה שונה מחברה לחברה – יש למשל מנגנון הטמעה ישירה של המרה לסכום הכנסה חודשית וזה משתנה מחברה לחברה. לגופו של עניין זה מוקדם, הערך של החברות עולה ואנו כנראה בכיוון הנכון וזה חוץ מהעובדה שאנו נותנים לכפר סבא הזדמנות להתנסות בטכנולוגיות המתקדמות ביותר.
תהילה	אשרנו תקציב שהראה רווחיות גבוהה משמעותית - השנה הזו מורכבת ואיך אנו חושבים שזה ישפיע עלינו על שנת 2020
עדי	קודם כל צריך להשוות את זה לרווח תפעולי בתקציב 2019 צוין כ 7.4 מלש"ח 1.6 זו התביעה שלא נלקחה בחשבון כך מגיעים ל 5.8 מלש"ח. 400 אש"ח זה ההפרש במכירת זכויות והיתר, כ 700 אש"ח חלוקת כלל הפרויקטים הנותרים שחשבנו שיהיו יותר רווחיים ולכן זה סביר מבחינת סטיית התקן
תהילה	אני מרגישה שהדוחות האלה והאופן שבו נענות השאלות, היכולת לדייק את הדברים גם במהלך העבודה שעבדתי עכשיו מול עדי ומול אלעד וגם בהסברים שעכשיו ניתנו לנו משמעותית שונה וטובה יותר מאיך שהוצגו הדוחות בשנה שעברה, אז תודה רבה בעיני זה מאוד מאוד משמעותי כי בשנה שעברה לא הצלחתי לקבל תשובות, אז אני מודה לכם לצוות בחברה הכלכלית.

ענת אני מצטרפת לדברים, כי באמת שאלתי שאלות וקיבלתי תשובות וזה ממש נותן הסתכלות רחבה יותר על הדוחות.

אבי אבקש מאלעד לזמן את כולם לשבת ולתת פתרון חכם – כי בסוף ראש העיר אחראי לחכ"ל ולעירייה ולכן נדרש להחליט חכם.

איתי צחר קודם כל תודה לכל הצוות על בדו"ח וההסברים- אנו נמצאים במקום אחר לגמרי, הערה לגבי הפירוט של התביעות המשפטיות האם לא כדאי לצמצם בפירוט, כדאי לעמעם זאת.

אבי אני חושב שאיתי צודק.

איריס אני לא חושבת כך, אנו רק מחזקים שהיועמ"שים חושבים שידנו על העליונה בתביעות. הגילוי הזה הוא נכון וראוי ולא יכל להזיק.

עו"ד אביב ניתן להכניס אותו כנספח חסוי. מעוז

איריס יש כאן אמירה כללית ואנו פועלים לפי כללי חשבונאות, אני לא רואה שום דבר שיכל לגרום נזק, בוודאי לא בצורת הגילוי הזה

אלעד האם כולם מאשרים הדוחות של 2019?

ראש העיר האם מאשרים פה אחד?

**** כולם מאשרים פה אחד

ענת זו הזדמנות לצרף חבר ביקורת נוסף, ע"מ שיהיה מס' אי זוגי

ראש העיר איתי, תדבר איתי על זה בישיבה שלנו מחר

הישיבה ננעלה.

מאושר כנכון
ראש העיר, יו"ר הדירקטוריון