

החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

# החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

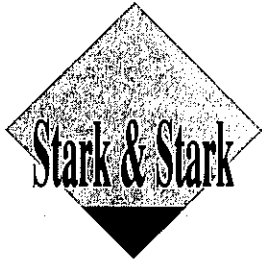
## דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

## תוכן הענינים

### עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3-4	דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2019
5	דוח רווח והפסד ועודפים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
6-7	דוח על תזרימי המזומנים
8-19	באורים לדוחות הכספיים



## שטרק את שטרק STARK & STARK

רואי חשבון  
 רח' היצירה 12, ק. אתגר, רעננה  
 ת.ד. 2600, רעננה 4366358  
 טל. 09-7774000, פקס. 09-7774001  
 stark@starkcpa.com .X.7  
 E-mail: stark@starkcpa.com  
**MOSHE STARK**, C.P.A. (Isr.), M.A. (Law)  
**IRIS STARK**, C.P.A. (Isr.), M.A. (Econ.)  
**EINAT DUENIAS**, C.P.A. (Isr.), B.B.



www.starkcpa.com

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

של

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 בדצמבר 2019 ואת דוח רווח והפסד ועודפים ודוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוח שלו עליהם מיום 30 באפריל 2019 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"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 מדגמית 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.

הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים. בעריכת הדוחות הכספיים לא יושמו הוראות תקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, לפיהן סכומי הנכסים הלא כספיים וההון, שמקורם בעסקות שנעשו קודם ליום 1 בינואר 2004, יהיו מבוססים על ערכיהם המתואמים לאינפלציה לאותו מועד, וכל סכומי ההפחתות המתייחסות לנכסים לא כספיים אלה, יחושבו על בסיס הסכומים המתואמים כאמור לעיל. ראה גם באור 2א' לדוחות הכספיים.

לדעתנו, פרט לאמור לעיל בדבר בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה, לשנה שהסתיימה באותו תאריך - זאת בערכים נומינליים היסטוריים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

שטרק את שטרק  
 רואי חשבון

26 ביולי 2020

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2019

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
שקלים חדשים		באור	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
6,689,704 (*)	10,882,398		מזומנים ושווה מזומנים
9,716,795 (*)	2,868,254	4	מזומנים ושווה מזומנים - פרסום חוצות עיריית כפר סבא
590,811 (*)	2,596,708		פקדונות לזמן קצר
1,389,012	186,599		לקוחות ומזמיני עבודה
6,980,416	6,980,416	14	זכויות בניה
-	147,890	12	מיסים נדחים לזמן קצר
3,843,562 (*)	4,788,843	3	חייבים ויתרות חובה
-	6,190,937	4	עיריית כפר סבא
3,305,174 (*)	7,774,262	5,12	פרויקטים בביצוע
32,515,474	42,416,307		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
94,579 (*)	90,918		פקדונות לזמן ארוך
16,969,757	18,553,505	6	רכוש קבוע, נטו
-	88,320	12	מיסים נדחים לזמן ארוך
17,064,336	18,732,743		
49,579,810	61,149,050		

(\*) מוין מחדש.

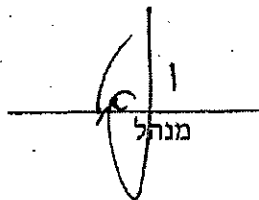
# החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

## דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2019

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	שקלים חדשים	באור
			<b>התחייבויות</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
(*) 2,985,426	3,344,976		ספקים והמחאות לפרעון
(*) 2,033,519	-		עיריית כפר סבא - צד קשור
-	1,557,922		13 התחייבויות תלויות
(*) 16,241,733	24,037,989		7 זכאים ויתרות זכות
21,260,678	28,940,887		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
269,652	384,000		12 התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
			<b>הון עצמי</b>
50,220	50,220		9 הון מניות
500,000	500,000		תקבולים על חשבון הון מניות
27,499,260	31,273,943		יתרת דרוח
28,049,480	31,824,163		
49,579,810	61,149,050		

(\*) מוין נחדש.

  
 מנהל

  
 מנהל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

# החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

## דוח רווח והפסד ועודפים

### לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
שקלים חדשים			
82,338,406	83,252,466	10	הכנסות מפעילות
(73,208,773)	(69,605,822)	10	עלוות הפעילות
9,129,633	13,646,644		רווח גולמי
(6,588,840)	(7,387,673)	11	הוצאות הנהלה וכלליות
2,540,793	6,258,971		רווח תפעולי
-	(1,557,922)	13	הוצאות אחרות
(114,946)	(10,303)		הוצאות מימון, נטו
2,425,847	4,690,746		רווח לשנה לפני מסים על הכנסה
(600,978)	(916,063)	12	מיסים על ההכנסה
1,824,869	3,774,683		רווח נקי לשנה
25,674,391	27,499,260		יתרת רווח לתחילת שנה
27,499,260	31,273,943		יתרת רווח לסוף שנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018 (*)	2019	
<u>שקלים חדשים</u>		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
1,824,869	3,774,683	רווח נקי
(1,415,676)	5,392,694	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת-נספח א'
<u>409,193</u>	<u>9,167,377</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(1,243,777)	(2,962,144)	רכישת נכסים קבועים
(45)	-	השקעה בזכויות בניה
(172,153)	(2,002,236)	שינוי בפקדונות
(114,946)	(10,303)	ריבית פיקדון
<u>(1,530,921)</u>	<u>(4,974,683)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
201,868	-	החזר הלוואה לזמן ארוך
<u>201,868</u>	<u>-</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
<u>(919,860)</u>	<u>4,192,694</u>	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
7,609,564	6,689,704	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>6,689,704</u>	<u>10,882,398</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(\*) מוין מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### דוח על תזרימי המזומנים

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2019	2018(*)	
שקלים חדשים		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
1,172,063	1,378,396	פחת
114,946	10,303	הוצאות מימון, נטו
(527,822)	(640,014)	מס הכנסה ששולם
87,175	114,348	עליה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
600,978	916,063	הוצאות מיסים על הכנסה
1,447,340	1,779,096	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
1,123,461	1,202,413	ירידה בלקוחות ומזמיני עבודה
(3,238,065)	(1,014,920)	עליה בחייבים ויתרות חובה
-	1,557,922	עליה בהתחייבויות תלויות
(2,356,335)	(1,375,915)	עליה בעיריית כפר סבא- צד קשור
(1,132,593)	359,550	עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון
4,270,237	7,353,636	עליה בזכאים אחרים ויתרות זכות
(1,529,721)	(4,469,088)	עליה בפרויקטים בביצוע
(2,863,016)	3,613,598	
(1,415,676)	5,392,694	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

(\*) מוין מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

# החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

## באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

### באור 1 - כללי

1. החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ (להלן: החברה) הינה בבעלות מלאה של עיריית כפר סבא (להלן: העירייה) ומבצעת עבודה 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.

2. הגדרות בדוחות כספיים אלה  
צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי החשבון בישראל.

### באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח

א. דוחות כספיים בשקלים חדשים נומינליים  
תקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות – "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים", קבע כי ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה, תופסק החל מיום 1 בינואר 2004. בהתאם לתקן זה, הסכומים המותאמים לאינפלציה ליום 31 בדצמבר 2003, ישמשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי, החל מיום 1 בינואר 2004 (להלן – מועד המעבר).  
דרישת המעבר של התקן, הקובעת כי הסכומים המותאמים לאינפלציה על בסיס מדד דצמבר 2003 ישמשו נקודת מוצא להמשך הדיווח הנומינלי, חלה על כלל החברות, לרבות חברות, כגון החברה, שבחרו שלא ליישם בעבר את הוראות גילויי דעת 36 ו-50 של לשכת רואי חשבון בישראל. כתוצאה מיישום התקן האמור, בדוחות הכספיים לתקופות המדווחות, סכומי הנכסים הלא כספיים וההון, שמקורם בעסקות שנעשו קודם למועד המעבר, אמורים להיות מבוססים על ערכיהם המתואמים לאינפלציה לאותו מועד (על בסיס מדד דצמבר 2003), וכל סכומי ההפחתות המתייחסות לנכסים לא כספיים אלה, אמורים להיות מחושבים על בסיס הסכומים המתואמים כאמור לעיל.  
החברה לא יישמה את הוראות התקן האמור בעריכת דוחות כספיים אלה, שנערכו כבעבר על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים.

ב. הכנסות והוצאות נכללות בדוחות הכספיים על בסיס צבירה.

ג. מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות לזמן קצר בבנקים ומלוות ממשלתיים סחירים, שהתקופה עד למועד פדיונם, בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

ד. רכוש קבוע  
הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות. הפחת על עלות הנכסים מחושב לפי שיטת הפחת השווה, בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

ה. מטבע חוץ והצמדה  
נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו 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.

# החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

## באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

### באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

#### ג. הכרה בהכנסות מעבודות:

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע:

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 נזקפת 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 אפס").

עבודות בשלבי גמר סופיים נרשמות בדוח רווח והפסד כעבודות גמורות לאחר רישום הפרשות נאותות.

עבודות בביצוע נרשמו כנכס במאזן לפי העלות בניכוי חלק מהעלויות שנזקפו להכנסות והפרשה להפסדים ובניכוי עודף תקבולים מלקוחות על חשבון ביצוע עבודות על סכום ההכנסות שהוכרו.

2. החברה עוסקת, בין השאר, כקבלן מבצע עבור עיריית כפר סבא, בשיטת העלות בתוספת (קוסט פלוס). עבודות אלו נרשמות, כמקובל בענף, לפי קצב הביצוע וההכנסה נרשמת בהתאם לביצוע בפועל.

במקרים בהם מבצעת החברה עבודות ניהול ופיקוח עבור העיריה או אחרים, נרשמות הכנסות מדמי ניהול על בסיס צבירה.

#### ד. התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד

העתודה לפיצויי פיטורין מכסה במלואה את התחייבויות החברה לעובדיה ליום המאזן, לאחר שחלק מההתחייבות מכוסה על ידי חברות הביטוח.

בנוסף, חלק מעובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ומכוסים על ידי הפקדות שוטפות לקופות גמל, קרנות פנסיה וביטוחי מנהלים לפי בחירתם תוכניות אלה מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת מאחר שהחברה מבצעת הפקדות קבועות לישות בלתי תלויה. לחברה אין מחוייבות, משפטית או משתמעת בגין עובדים אלה, לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסי הקרן כדי לשלם לכל העובדים את ההטבות בגין שירותי העבודה בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

#### ה. 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.

#### ו. 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 ניתנת 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.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

#### באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

##### י. מסים על ההכנסה

1. החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 19 של המוסד לתקינה - "מסים על ההכנסה" (להלן - תקן 19), הקובע כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי של מסים על ההכנסה בדוחות הכספיים.

2. בהתאם לקביעות התקן, החל משנת הדוח, החברה מכירה במסים נדחים, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של נכסים והתחייבויות, כפי שהם מדווחים בדוחות הכספיים, לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. על פי דרישת התקן, יש להכיר במסים נדחים באופן מלא, בגין כל הפרשים הזמניים החייבים במס, פרט להפרש זמני הנוצר בעת ההכרה הראשונית במוניטין והפרש זמני הנוצר בעת ההכרה הראשונית בנכס או התחייבות שאין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד באותו מועד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס.

ההכרה בנכסי מס נדחים נעשית בגין כלל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס בגבולות סכום הפרשים שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

##### יא. תשלום מבוסס מניות

תשלום מבוסס מניות עבור שירותי החברה לצדדים שאינם עובדי החברה נמדדו על בסיס השווי ההוגן של המכשיר ההוני וזאת בהתאם לתקן חשבונאות 24.

#### באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2018(*)	2019	
<u>שקלים חדשים</u>		
129,116	115,089	הוצאות מראש
11,924	386,313	מקדמות לספקים
69,639	-	מס הכנסה - עודפות
24,454	148,817	המחאות לגבייה וחברות אשראי
3,473,429	4,000,168	הכנסות לקבל
135,000	138,456	החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ) - צד קשור
<u>3,843,562</u>	<u>4,788,843</u>	

(\*) מוין מחדש.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

**באור 4 - עיריית כפר סבא - צד קשור**  
א. יתרות נכסים (התחייבויות):

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
56,671	69,595
267,855	596,105
(9,625,292)	(2,681,515)
407,787	580,244
53,518	53,518
147,150	147,150
(10,914)	(10,914)
654,053	30,421
1,783,874	287,338
27,676	25,588
518,989	590,332
1,023,448	17,601
(*) 1,101,746	6,728
387,614	21,212
44,132	169
215,102	43,035
1,345,052	501,794
(*) 1,760,076	4,461,173
23,095	291,795
239,427	11,299
54,045	-
137,418	1,138,903
3,035	3,239
(*) (40,000)	(1,136,183)
(*) 225,475	-
-	3,544,777
(*) 379	188,223
(2,834,930)	(2,590,690)
(2,033,519)	6,190,937

יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:  
מבני תעשייה (ראה סעיף ב' להלן)  
דיור מוגן - מעונות גיל  
פרויקט שילוט ופרסום (\*\*\*)  
הוון קרקעות אזור התעשייה

יתרות בפרוייקטים המבוצעים עבור העירייה:  
תשתיות הפארק העירוני  
ביצוע הפארק העירוני  
היכל התרבות  
אונים  
רשות החניה  
תשתיות במתחם האוניברסיטה  
ניקוז עירוני  
הקמת גני ילדים בעיר  
איצטדיון ומתחם נוער  
שיפוץ חזיתות  
תב"עות  
מנהלת עסקים  
פרויקט 80\60  
הרחבת מוסדות חינוך  
שבילי אופניים  
הקמת מועדון נוער בשכונות הירוקות  
שיפור סביבת למידה  
פיתוח אזור תעשייה  
צפון בן יהודה ושונים  
בית ספר יסודי  
חניון אזור תעשייה  
גנים ובתי ספר בשכונות הירוקות  
בטיחות אש במוס"ח  
בחשבון שוטף (\*\*)  
סך הכל יתרות חובה (זכות)  
(\*) מוין מחדש.

(\*\*) קיים שוני בין החברה והעירייה לגבי עיתוי רישום פעולות ותוצאות של פרויקטים.  
טרם נעשתה התאמה בין החברה והעירייה ל"ישור קו" של הרישומים ולכן לא קיימת התאמה בגין סכומים אלו עם העירייה.  
(\*\*\*) כולל התחייבות לסכום מקביל ליתרת המזומנים ושווה מזומנים בסך 2,868,254 ש"ח.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

#### באור 4 - עיריית כפר סבא - צד קשור (המשך)

- ב. מבנה תעשייה:  
החברה ביצעה עבור עיריית כפר-סבא (בין השאר) עבודות תאום, פיקוח וניהול של הקמה ומכירת פרויקט 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 העסקיות ועל הפרוייקט.
- ג. פעילויות ללא תמורה כספית מוגדרת שלא קיבלו ביטוי כספי בדוחות כספיים אלו:  
(א) לחברה זכות שימוש בקרקע לתקופה של 18 שנה (מיום 23 בפברואר 2016) לטובת הקמת והפעלת מעון יום במימון (חלקי) של משרד הכלכלה.  
(ב) לחברה זכות שימוש במבנה בית קפה בפארק ל-10 שנים החל מיום 20 בדצמבר 2015 (בית הקפה מופעל החל משנת 2018 ע"י מפעיל חיצוני).  
(ג) לחברה זכות "בר שימוש" להפעלת דיור מוגן (מעונות גיל) מיום 6 באוגוסט 2000.

#### באור 5 - פרויקטים בביצוע

ליום 31 בדצמבר		
2018 (*)	2019	
שקלים חדשים		
123,648	111,263	הקמת חניון ב"עתיר ידע"
780,741	780,963	רובע אקדמי
23,736	4,956,812	גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים
652,163	695,824	דיור מוגן - מעונות גיל
22,356	3,635	קרקעות אזור התעשייה
338,514	338,514	הפארק העירוני
40,151	93,339	פיתוח אזור תעשייה
298,975	149,691	קייטרינג
1,024,890	644,221	שונים
<u>3,305,174</u>	<u>7,774,262</u>	

(\*) מוין מחדש.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

#### באור 6 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר					
2018	2019			שעור הפחת	
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	%	
שקלים חדשים					
151,707	2,621,521	628,053	3,249,574	10	חניון רכב כבד ומטרופולין
236,178	197,288	774,962	972,250	4	משרדים
58,021	32,321	481,623	513,944	5	זכויות פרסום (*)
256,123	294,318	733,765	1,028,083	7-33	ריהוט וציוד משרדי
229,720	192,855	167,542	360,397	12-33	ציוד בית קפה
3,416	1,502	104,069	105,571	5-7	שלטים
498,134	468,588	297,413	766,001	10	שיפורים במושכר
275,079	181,850	310,319	492,169	15-33	ציוד קייטרינג לגני ילדים
9,286,788	8,803,281	3,167,628	11,970,909	4-10	מעונות יום
557,469	565,456	78,954	644,410	10	ציוד לוקרים
5,417,122	5,194,525	1,616,924	6,811,449	4	שוק עירוני
<u>16,969,757</u>	<u>18,553,505</u>	<u>8,361,252</u>	<u>26,914,757</u>		

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

#### באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר			
2018 (*)	2019	שקלים חדשים	באור
115,958	444,314		מס הכנסה - חברה
41,008	209,425		הכנסות מראש
2,524,330	10,333,786		הוצאות לשלם
11,046,082	10,233,834	8	הוצאות לשלם בגין ביצוע פרויקטים, נטו
548,298	531,923		עובדים ומוסדות בגין שכר
1,507,213	1,615,140		מס ערך מוסף
13,452	-		מס שבח לשלם
445,392	643,000		הפרשה לחופשה
-	26,567		אחרים
<u>16,241,733</u>	<u>24,037,989</u>		

(\*) מוין מחדש.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

באור 8 - הוצאות לשלם בגין ביצוע פרויקטים, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		
3,622,604	3,957,357	הרחבת מוסדות חינוך
(*) 4,570,770	3,915,465	פרויקט 60/80
-	2,049,449	ניקוז עירוני
(*) 2,852,708	311,563	שונים
11,046,082	10,233,834	

(\*) מוין מחדש.

#### באור 9 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018:

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
50,000	50,000
220	220
50,220	50,220

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א  
מניות הנהלה בנות 10 ש"ח ע.ג. כ"א

#### באור 10 - הכנסות ועלות הפעילות

א. לשנת 2019:

רווח (הפסד)	עלויות	הכנסות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
1,593,764	46,290,769	47,884,533	פרויקטים עבור העירייה
2,775,903	690,780	3,466,683	הפעלת חניונים
1,546,168	237,725	1,783,893	רשות החניה
1,498,916	942,596	2,441,512	ניהול ושרותי תחזוקה
25,192	295,792	320,984	תפעול מעונות הגיל
(18,364)	(*) 703,448	685,084	תפעול שוק עירוני
166,302	553,698	720,000	מעונות יום
144,007	10,572,348	10,716,355	קייטרינג גני ילדים
101,876	35,647	137,523	תפעול בית קפה
429,386	190,699	620,085	זכויות פרסום
5,945,018	6,674,384	12,619,402	זכויות בניה - ראה באור 14
(561,524)	2,417,936	1,856,412	אחרות
13,646,644	69,605,822	83,252,466	

(\*) כולל תשלום בגין הסדר פשרה בעקבות פסק דין.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

באור 10 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

ב. לשנת 2018:

רווח	עלויות	הכנסות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
1,905,606	56,475,959	58,381,565	פרויקטים עבור העירייה
1,816,289	487,476	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
166,757	12,291,625	12,458,382	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>	

באור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2018	2019	
<u>שקלים חדשים</u>		
4,601,006	5,023,818	שכר עבודה ונלוות
743,779	927,623	אחזקת רכב
493,251	565,993	שכר דירה ואחזקת משרד
89,703	88,651	ביטוח
74,337	106,424	משרדיות
45,792	60,426	תקשורת
145,174	171,423	מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
80,034	42,134	פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
82,062	146,083	שירותים מקצועיים
82,689	78,979	ספרות מקצועית והשתלמויות
151,013	176,119	פחת
<u>6,588,840</u>	<u>7,387,673</u>	

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

#### באור 12 - מסים על הכנסה

א. שיעורי מס חברות  
להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2018-2019:  
2018 - 23%  
2019 - 23%

ב. נכסי והתחייבות מסים נדחים  
המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך בהתאם לחקיקה שהושלמה למעשה עד לסוף תקופת הדיווח.

ג. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<b>שקלים חדשים</b>		
(600,978)	(1,153,967)	מסים שוטפים
-	1,694	מסים בגין שנים קודמות
-	236,210	מסים נדחים
(600,978)	(916,063)	סך הכל הוצאות מיסים על הכנסה

ד. נכסי מסים נדחים:

החברה יוצרת מיסים נדחים החל משנת הדוח, בגין השינוי בין הערך המדווח בדוחות הכספיים לערך המתואם למס הכנסה, כמפורט:

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<b>שקלים חדשים</b>		
-	147,890	מיסים נדחים לזמן קצר: הפרשה לחופשה
-	88,320	מיסים נדחים לזמן ארוך: התחייבות בגין סיום יחסי עובד ומעביד

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

#### באור 13 - התחייבויות תלויות

##### תביעות משפטיות:

1. תביעה נגד החברה בסך של 4.9 מיליון ש"ח בגין התחייבות חוזית של החברה והעירייה במשותף, לקידום תוכניות בניה. ביום 18 במרץ 2020 ניתן פסק דין בתיק בו חוייבה החברה לשלם לתובעת סך של 1,540 אלפי ש"ח כולל הוצאות בית משפט, הפרשה בגין התחייבות זו כלולה בדוחות החברה.
2. תביעה נגד החברה בסך של 2.7 מיליון ש"ח שעילתה חוזית ונוזיקית, נכון לתאריך החתימה על הדוחות הצדדים מנהלים משא ומתן מחוץ לכותלי בית המשפט בניסיון להביא לפתרון המחלוקת על דרך הפשרה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכוי התביעה להתממש נמוכים מ- 40% ולכן לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו בספרי החברה.
3. תביעה נגד החברה בסך של 508 אלפי ש"ח, בפני בית המשפט תלויה ועומדת בקשת החברה לדחייה על הסף של התובענה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, סיכוי התביעה אינם גבוהים ואין ביכולתם להעריכם ועל כן לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.
4. תביעה נגד החברה בסך של 18 אלפי ש"ח שהינה בשלב של הסדר פשרה, הפרשה בגין תביעה זו שסיכוייה מעל ל-80% ע"פ יועציה המשפטיים של החברה נכללה בדוחות החברה.
5. תביעות שסיכוי קבלתן נמוך על פי חוות דעת היועצים המשפטיים לא נכללו בביאור דלעיל.

#### באור 14 - זכויות בניה

החברה הינה הבעלים של זכויות בניה על מחצית מחלקה 7621/487 במנותק מהקרקע (להלן - זכויות הבניה), זכויות הבניה נרכשו בשנת 2017 והסתכמו לסך של 6,980 אלפי ש"ח.

החברה ביקשה למכור את זכויות הבניה בדרך של מכרז, בין היתר, ע"י מתן אפשרות לניוד זכויות הבניה לחלקות אחרות בתוכניות בנין עיר נוספות בכפר סבא. זכויות הבניה נמכרו לחברות שהב ואלעד (להלן - החברות הרוכשות) בהסכם עם תנאי מתלה - אישור הועדה המחוזית להליך הניוד (להלן - עסקת המכר). עסקת המכר דווחה למיסוי מקרקעין נתניה במועד, חיוב מס השבח בגינה הוקפא לפחות עד קיום התנאי המתלה.

הועדה המחוזית דחתה את בקשת הניוד, על כן התנאי המתלה לא התקיים. בעקבות כך, בוטלה עסקת המכר בפועל ובקשה בהתאם לביטול עסקת המכירה הוגשה למיסוי מקרקעין נתניה.

במקביל, הועדה המחוזית החליטה להעניק לחברות הרוכשות זכויות בניה נוספות, חלף זכויות הבניה שהתבקש ניודן, החברה סייעה בקידום התהליך בלבד, כך שזכויות הבניה נותרו בבעלותה עד היום ולא הועברו ו/או נעשה בהן או בחלקן שימוי ע"י החברות הרוכשות.

בעקבות העסקה הנוספת, הבקשה לביטול עסקת המכירה הראשונית נדחתה ע"י מיסוי מקרקעין נתניה, מאחר ולגישתם החברה ממשיכה ליטול חלק בקידום ההליך של הוספת הזכויות החדשות בסמכות ועל ידי הועדה המחוזית.

על הודעת הדחייה של מיסוי מקרקעין הוגשה השגה על ידי החברה שטרם נידונה. נכון ליום עריכת הדוחות טרם התקבלה החלטה בענין זה.

ככל ולא תתקבל ההשגה תחוייב החברה בתשלום מס שבח בסך של כ-682 אלפי ש"ח. במקרה זה יידרש תיקון של שומת מס ההכנסה של החברה לשנת 2019, לצורך קבלת החזר ממש הכנסה במקביל לתשלום מס שבח.

להערכת היועצים המשפטיים של החברה הסיכוי לקבלת ההשגה עומד על כ- 50%. לא בוצעה הפרשה למס שבח בגין שומת השבח שדווחה היות וכל התמורה מהמכירה נכללה בהכנסות השוטפות של החברה.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

#### באור 15 - התקשרויות

החברה הכלכלית פרסמה במהלך 2019, קול קורא לשותף עסקי באקסלרטור (מאיץ) אשר יעסוק בכלכלה מעגלית בתכנית ששמה – GreenUp City. שרונה פרטנרס (להלן: שותפה לתכנית), נבחרה ונחתם עמה הסכם שותפות. ההסכם כולל את תפקידם של כל אחד מהשותפים וכן את הפעילות שתתקיים במסגרת זו. ברבעון השלישי בשנת 2019, פורסם קמפיין לגיוס המועמדים לתכנית, פורסם אתר, בוצע תהליך סינון דיגיטלי והתקיים כנס חשיפה לתכנית. במקביל גוייסו מנטורים ושופטים לתכנית, מומחים בתחומם אשר יסייעו לתכנית וליזמים.

לאחר מו"מ ופגישות עם כל אחד מהמועמדים, סוכמו תנאי המודל העסקי וצורפו חמש חברות לתכנית.

כל אחת מהמשתתפות זכאית להשתתף בתכנית אשר נמשכת חמישה חודשים, במהלכה זוכה המשתתף ללווי עסקי, חיבור למשקיעים, ליווי והדרכה יישומי של מוביל עירוני המומחה בתחומו וכן לתקציב הוצאות עבור הפיילוט עד לסך של 10 אלף דולר שיכוסה על ידי שני השותפים באופן שווה.

סך השירותים הניתנים במסגרת התכנית למיזמים הוערכו על ידי החברה בכ- 50 אלף דולר למיזם. בנוסף, מתחייב המיזם להקצות אופציות לחברה הכלכלית ולשרונה פרטנרס אשר לרוב הותנו בביצוע הפיילוט וברכישתם בסכום סמלי להנפקתם. כמו כן, ניתנה אופציה להשקעה בהנחה בהמשך פעילותו של הסטרטאפ כאשר יבצע סיבוב גיוס בעתיד.

מפגש ההתנעה הראשון התקיים בדצמבר 2019 אולם עיקר הפעילות של המיזמים התקיימה במהלך 2020, ומסתיימת ביולי 2020.

היות ובשנת הדוח טרם ניתנו מרבית השירותים למיזם וטרם נבחנה עמידה בהתניות שנדרשו בתכנית, לא הונפקו האופציות לחברה ועל כן טרם עמדה החברה בהוראות התקינה החשבונאית להכרה בהכנסה ורישום ההשקעה במיזם.

## החברה הכלכלית לפיתוח כפ"ס בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

#### באור 16 - אירועים לאחר תאריך המאזן

לאחר תאריך המאזן, התפשט נגיף הקורונה בישראל, ממשלת ישראל נקטה מספר צעדים לצורך מניעת ההתפשטות של הנגיף. נכון למועד פרסום הדוח, הנהלת החברה סבורה כי התפשטות נגיף הקורונה תשפיע על הפרויקטים הבאים בהתאם לפירוט הבא:

#### פרויקט קייטרינג-

הממשלה סגרה את מוסדות החינוך לזמן ממושך וכפועל יוצא הופסקה פעילות הקייטרינג ולכן הפרויקט צופה קיטון משמעותי בסך של כ- 100 אלפי ש"ח ביחס לשנת 2019.

#### חניונים-

בעקבות סגירת המשק והפחתה בשימוש בכלי רכב וכפועל יוצא בשימוש בחניוני העיר ובחנייה בכחול לבן ברחבי העיר צופה החברה קיטון בהכנסותיה בסך של כ- 280 אלפי ש"ח ביחס לשנת 2019.

#### חצר השוק-

התפשטות נגיף הקורונה הביא לסגירה של נכסים במתחם חצר השוק אשר השפיע השפעה מהותית על תוצאות פעילות הפרויקט מהסיבה שכפועל יוצא מסגירת העסקים במתחם השוק, מתקשים חלק ניכר מהשוכרים בתשלומי השכירות, חלקם אף קיבלו דחיית תשלומים. הנהלת החברה צופה קיטון בהכנסותיה בסך של כ- 170 אלפי ש"ח ביחס לשנת 2019.

#### מעונות היום-

בעקבות סגירת מעונות היום החל מה- 15 במרץ 2020 ועד ה- 12 במאי 2020, הנהלת החברה צופה קיטון בהכנסותיה בגין שכירות בסך של כ- 180 אלפי ש"ח ביחס לשנת 2019.

#### שילוט ופרסום חכ"ל ושילוט ופרסום עירוני-

צעדי הממשלה לעצירת התפשטות הנגיף הכבידו כלכלית על ציבור המפרסמים וגרמו לחלק מהעסקים לעכב תשלומים לחברה ולאחרים להפסיק את הפרסום, זאת עקב הקפאת המשק בכללותו וחוסר הוודאות לגבי מועדי פתיחת העסקים והקניונים אשר משפיע השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה והפרויקט. בעקבות הפירוט לעיל, הנהלת החברה צופה קיטון בהכנסותיה בסך של כ- 600 אלפי ש"ח ביחס לשנת 2019.

#### רשות החניה והאכיפה-

בעקבות הקפאת המשק, לא בוצעו פעולות אכיפה, הנהלת החברה צופה קיטון בהכנסותיה מאמצע חודש מרץ ועד לסוף חודש יוני בסך של כ- 500 אלפי ש"ח ביחס לשנת 2019.