

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3-4	דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2020
5	דוח רווח והפסד ועודפים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
6-7	דוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
8-29	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

של

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן - החברה), לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת דוחות רווח והפסד ועודפים והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 ולבצעה 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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס גאות 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 ההפחות המתייחסות לנכסים לא כספיים אלה, יחושבו על בסיס הסכומים המתואמים כאמור לעיל. ראה גם באור 2' 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 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים - זאת בערכים נומינליים היסטוריים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

שטרק את שטרק
רואי חשבון

29 ביולי 2021

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
שקלים חדשים		באור	
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
10,882,398	36,837,807		מזומנים ושווה מזומנים
2,596,708	566,342		פקדונות לזמן קצר
186,599	815,171		לקוחות ומזמיני עבודה
6,980,416	6,980,416	16	זכויות בניה
147,890	178,940	14	מיסים נדחים לזמן קצר
4,788,843	15,738,248	3	חייבים ויתרות חובה
(*) 9,059,191	934,884	4,18	עיריית כפר סבא - צד קשור
7,774,262	24,476,530	5,7ח2	פרויקטים בביצוע
42,416,307	86,528,338		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
90,918	123,242		פקדונות לזמן ארוך
18,553,505	17,329,256	6	רכוש קבוע, נטו
-	4,606,457	7	הסדר זיכיון להפעלת חניון
88,320	82,800	14	מיסים נדחים לזמן ארוך
18,732,743	22,141,755		
61,149,050	108,670,093		


(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

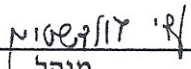
דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	באור	
שקלים חדשים			
			<u>התחייבויות</u>
			התחייבויות שוטפות
-	2,187,290	8	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם
3,344,976	4,195,992		ספקים
1,557,922	28,473	15	התחייבויות תלויות
24,037,989	25,693,274	9	זכאים ויתרות זכות
28,940,887	32,105,029		
			התחייבויות לא שוטפות
-	47,854,121	10	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
384,000	360,000	'2	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
384,000	48,214,121		
			<u>הון עצמי</u>
50,220	50,220	11	הון מניות
500,000	500,000		תקבולים על חשבון הון מניות
31,273,943	27,800,723		יתרת רווח
31,824,163	28,350,943		
61,149,050	108,670,093		



 מנהל



 מנהל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח רווח והפסד ועודפים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
שקלים חדשים			
(*) 83,163,959	102,250,853	12	הכנסות מפעילות
(*) (69,509,158)	(98,280,093)	12	עלות הפעילות
13,654,801	3,970,760		רווח גולמי
(*) (7,395,830)	(7,197,646)	13	הוצאות הנהלה וכלליות
6,258,971	(3,226,886)		רווח (הפסד) תפעולי
(1,557,922)	(7,272)	15	הוצאות אחרות
-	635		רווח הון
(10,303)	(265,227)		הוצאות מימון, נטו
4,690,746	(3,498,750)		רווח (הפסד) לשנה לפני מסים על הכנסה
(916,063)	25,530	14	מסים על הכנסה
3,774,683	(3,473,220)		רווח (הפסד) נקי לשנה
27,499,260	31,273,943		יתרת רווח לתחילת שנה
31,273,943	27,800,723		יתרת רווח לסוף שנה

(*) מוין מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019(*)	2020	
שקלים חדשים		
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
3,774,683	(3,473,220)	רווח (הפסד) נקי
5,382,391	(17,451,483)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת-נספח א'
9,157,074	(20,924,703)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(2,962,144)	(508,984)	רכישת רכוש קבוע
-	195,110	תמורה ממכירת רכוש קבוע
-	(4,804,056)	השקעה בזכות להפעלת חניון
(2,002,236)	1,998,042	שינוי בפקדונות
(4,964,380)	(3,119,888)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
-	50,000,000	הלוואות שהתקבלו
-	50,000,000	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
4,192,694	25,955,409	עליה במזומנים ושווי מזומנים
6,689,704	10,882,398	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
10,882,398	36,837,807	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) מויין מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019(*)	2020	
<u>שקלים חדשים</u>		
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>		
1,378,396	1,736,357	פחת והפחתות
-	41,411	שערוך ריבית הלואה-טרם שולם
-	(635)	רווח הון
114,348	(24,000)	עליה (ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
916,063	(25,530)	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
<u>2,408,807</u>	<u>1,727,603</u>	
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>		
1,202,413	(628,572)	ירידה (עליה) בלקוחות ומזמיני עבודה
(1,014,920)	(10,949,405)	עליה בחייבים ויתרות חובה
1,557,922	(1,529,449)	עליה (ירידה) בהתחייבויות תלויות
(1,375,915)	8,124,307	ירידה (עליה) בעירית כפר סבא- צד קשור
359,550	851,016	עליה בספקים ובהמחאות לפרעון
6,713,622	1,655,285	עליה בזכאים אחרים ויתרות זכות
(4,469,088)	(16,702,268)	עליה בפרויקטים בביצוע
<u>2,973,584</u>	<u>(19,179,086)</u>	
<u>5,382,391</u>	<u>(17,451,483)</u>	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

(*) מויין מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 1 - כללי

- א. החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ ח.פ. 511638462 (להלן – החברה) התאגדה ונרשמה ביום 29 בדצמבר 1991 ברשות התאגידיים.
- ב. שמה הקודם של החברה היה "כפר-סבא" חברה כלכלית לפיתוח בע"מ והוא השתנה ביום 23 ביולי 1997 לשם הנוכחי.
- ג. החברה הינה בבעלות מלאה של עיריית כפר סבא (להלן – העירייה) 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.
- ד. מועד שינוי אחרון בתקנון החברה הינו 3 בינואר 2018.

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח

- א. דוחות כספיים בשקלים חדשים נומינליים
תקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן – המוסד לתקינה) – "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. צדדים קשורים - כהגדרתם בתקן חשבונאות מספר 41 של המוסד לתקינה.
- ד. 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.
- ה. 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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

1. הסדרי זיכיון
החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 33 של המוסד לתקינה בדבר הסדרי זיכיון למתן שירות ציבורי מסוג "בנה- הפעל- העבר" - BOT.
- השירות הציבורי שנותנת החברה הוא בניית חניונים בעתיר ידע בעיר כפר סבא, הפעלתם ותחזוקתם עבור הציבור בתקופת זמן שהוגדרה שבה החברה מקבלת תשלום עבור שירותיה על פני תקופת ההסדר.
- בהתאם לתקן, ההשקעה בהקמת החניונים זה לא תוכר כרכוש קבוע של החברה משום שהסדר השירות החוזי לא מעביר לחברה את הזכות לשלוט בשימוש בתשתית השירות הציבורי.
- ההשקעה בהקמת החניונים תוכר כנכס "זכות להפעלת חניון" היות והזכות של החברה להכנסות החניונים תלויה במידה שבה הציבור ישתמש בשירות של החניונים בהתאם לתנאים שהוגדרו בהסכם.
- הפחתת עלויות ההקמה מחושבת לפי שיטת הפחת השווה, בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הזכויות במשך תקופת השימוש המשוערת בהן.
- הזכות תופחת לאורך תקופת ההסכם דהיינו, 15 שנה ממועד סיום הקמת החניונים.
(ראה בנוסף באור 17ב(4) התקשרויות).

2. 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.

- ח. הכרה בהכנסות מעבודות:
בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 של המוסד לתקינה- 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 שנוקפו להכנסות והפרשה להפסדים ובניכוי עודף תקבולים מלקוחות על חשבון ביצוע עבודות על סכום ההכנסות שהוכרו.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

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.

ט. הוון עלויות אשראי

החברה מהוננת עלויות אשראי לפרויקט בהקמה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 3 של המוסד לתקינה בדבר "הוון עלויות אשראי". בהתאם לתקן זה יש להוון עלויות אשראי לנכסים כשירים וזאת עד למועד אשר הושלמו מהותית כל הפעילויות הדרושות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו, אף כאשר עבודה מנהלתית שגרתית נמשכת.

י. 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.

יא. הכרה בהכנסות

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 25 של המוסד לתקינה 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.

יב. הפרשה לחובות מסופקים ואבודים

הפרשה לחובות מסופקים ואבודים נקבעה באופן ספציפי בגין חובות שגבייתם מוטלת בפסק ועל פי הערכת ההנהלה.

יג. 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.

יד. מסים על ההכנסה

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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

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 ההפרשים 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 ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס בגבולות סכום ההפרשים שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

טו. 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 מספר 24 של המוסד לתקינה.

טז. תקנים חדשים בתקופת הדוח

תקן חשבונאות מספר 41 גילויים בהקשר לצד קשור

ביום 29 ביוני 2020, הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות אישרה את תקן חשבונאות מספר 41 – גילויים בהקשר לצד קשור. תקן זה מחליף את גילוי דעת מספר 29, צדדים קשורים, תוך הרחבה של דרישות הגילוי.
מטרת התקן היא להבטיח כי דוחות כספיים של ישות מכילים את הגילויים הנדרשים כדי להפנות את תשומת הלב לאפשרות כי ייתכן שמצבה הכספי והרווח או ההפסד שלה הושפעו מקיומם של צדדים קשורים, מעסקאות עם צדדים כאלה ומיתרות שלהם שטרם נפרעו (outstanding balances), כולל התקשרויות עימם.
בהתאם לתקן, בבחינת כל יחסי צדדים קשורים אפשריים, יש להביא בחשבון את מהות היחסים ולא רק את צורתם המשפטית.
מועד התחילה של התקן הינו בהתייחס לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020 או לאחריו.
להערכת הנהלת החברה, ליישום התקן לא קיימת השפעה מהותית על הגילויים בדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
115,089	86,520	הוצאות מראש
-	935,690	מס הכנסה - חברה
-	5,400	מס הכנסה - עודפות
386,313	226,580	מקדמות לספקים
148,817	25,544	המחאות לגבייה וחברות אשראי
-	503,564	מס ערך מוסף
4,000,168	13,812,857	הכנסות לקבל
138,456	142,093	החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ) -
4,788,843	15,738,248	צד קשור (ראה באור 18)
4,788,843	15,738,248	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 4 - עיריית כפר סבא - צד קשור

א. יתרות נכסים (התחייבויות) (ראה סעיף ב' להלן) :

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
		יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:
		מבני תעשיה
69,595	58,431	דיר מוגן - מעונות גיל
596,105	1,001,618	פרויקט שילוט ופרסום
(*) 186,739	109,814	הוון קרקעות אזור התעשיה
580,244	831,868	יתרות בפרוייקטים המבוצעים עבור העירייה:
		תשתיות הפארק העירוני
53,518	53,518	ביצוע הפארק העירוני
147,150	147,150	היכל התרבות
(10,914)	(10,914)	אונים
30,421	3,713	רשות החניה
287,338	1,155,183	תשתיות במתחם האוניברסיטה
25,588	25,588	ניקוז עירוני
590,332	526,873	הקמת גני ילדים בעיר
17,601	2,399	איצטדיון ומתחם נוער
6,728	-	שיפוץ חזיתות
21,212	340,086	תב"עות
169	-	מנהלת עסקים
43,035	57,441	פרויקט 60 / 80
501,794	703,913	הרחבת מוסדות חינוך
4,461,173	90,983	שבילי אופניים
291,795	359,532	הקמת מועדון נוער בשכונות הירוקות
11,299	875	פיתוח אזור תעשיה
1,138,903	183,991	צפון בן יהודה ושונים
3,239	3,035	בית ספר יסודי
(1,136,183)	(1,150,000)	גנים ובתי ספר בשכונות הירוקות
3,544,777	876,994	בטיחות אש במוסדות חינוך
188,223	-	הפעלת חניונים ומערך חניה
-	(3,005,199)	מערכות סולאריות על מבני ציבור
-	186,375	בחשבון שוטף
(2,590,690)	(1,618,383)	
9,059,191	934,884	

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

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

ב. יתרות נכסים (התחייבויות):
 קיים שוני בין החברה והעירייה לגבי עיתוי רישום פעולות ותוצאות של פרויקטים. טרם נעשתה התאמה בין החברה והעירייה ל"יישור קו" של כל הרישומים ולכן לא קיימת התאמה בגין כל היתרות עם העירייה.

ג. פעילויות ללא תמורה כספית מוגדרת שלא קיבלו ביטוי כספי בדוחות כספיים אלני:
 (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		
2019	2020	
שקלים חדשים		
111,263	517,838	הקמת חניונים ב"עתיר ידע" (ראה באור 17ב(4))
-	1,046,753	תאורת לד (ראה באור 17ב(1))
780,963	-	רובע אקדמי
4,956,812	22,162,190	גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים (ראה באור 17ב(2))
695,824	192,325	דיור מוגן - הרחבת מעונות גיל
3,635	-	קרקעות אזור התעשייה
338,514	-	הפארק העירוני
93,339	-	פיתוח אזור תעשייה
149,691	-	קייטרינג
310,942	501,982	תמ"א 38
333,279	55,442	שונים
7,774,262	24,476,530	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 6 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר					
2019	2020			שעור הפחת	
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות		
	שקלים חדשים			%	
2,621,521	2,398,865	913,918	3,312,783	10	חניון רכב כבד ומטרופולין
197,288	158,398	813,852	972,250	4	משרדים
32,321	6,621	507,323	513,944	5	זכויות פרסום (*)
294,318	299,987	815,725	1,115,712	7-33	ריהוט וציוד משרדי
192,855	155,990	204,407	360,397	12-33	ציוד בית קפה
1,502	1,079	104,492	105,571	5-7	שלטים
468,588	402,462	363,539	766,001	10	שיפורים במושכר
181,850	148,734	409,575	558,309	15-33	ציוד קייטרינג לגני ילדים
8,803,281	8,280,920	3,723,990	12,004,910	4-10	מעונות יום
565,456	554,132	146,110	700,242	10	ציוד לוקרים
5,194,525	4,922,068	1,889,381	6,811,449	4	שוק עירוני
<u>18,553,505</u>	<u>17,329,256</u>	<u>9,892,312</u>	<u>27,221,568</u>		
	<u>18,553,505</u>	<u>8,361,252</u>	<u>26,914,757</u>		שנת 2019

(*) 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 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 7 - הסדר זיכיון להפעלת חניון

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
-	4,804,056	עלות עלויות הקמה
-	197,599	פחת שנצבר הפחתה שנתית
-	4,606,457	עלות מופחתת
	6.67%	שיעור הפחתה

ראה באור 12' הסדרי זיכיון ובאור 17ב(4) התקשרויות.

באור 8 - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
-	2,145,879	חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך
-	41,411	ריבית שנצברה
-	2,187,290	

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	באור
שקלים חדשים		
444,314	-	מס הכנסה - חברה
209,425	1,734,032	הכנסות מראש
20,567,620	22,547,263	הוצאות לשלם
531,923	615,179	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,615,140	-	מס ערך מוסף
643,000	778,000	הפרשה לחופשה
26,567	18,800	אחרים
24,037,989	25,693,274	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 10 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
-	13,000,000
-	37,000,000
-	50,000,000
-	(2,145,879)
-	47,854,121

בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ריבית קבועה 2.75%-2.35%

בנק מרכנתיל לישראל בע"מ, ריבית קבועה 2.48%-1.95%

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. מועדי פרעון לאחר תאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
-	2,145,879
-	3,092,383
-	3,112,061
-	3,132,240
-	38,517,437
-	50,000,000

שנה ראשונה

שנה שניה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

באור 11 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019:

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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 12 - הכנסות ועלות הפעילות
א. לשנת 2020:

רווח (הפסד) ש"ח	עלויות ש"ח	הכנסות ש"ח	
2,740,350	62,025,666	64,766,016	פרויקטים עבור העירייה
53,078	46,922	100,000	קריית התקשורת
22,296	849,655	871,951	תפעול מעונות הגיל
1,194,356	136,566	1,330,922	פרויקט הכח
(919,375)	4,339,095 (*)	3,419,720	הפעלת חניונים ומערך חניה
245,261	393,306	638,567	תפעול שוק עירוני
(176,946)	573,768	396,822	מעונות יום
33,227	50,865	84,092	תפעול בית קפה
182,969	-	182,969	רכבים חשמליים
1,558,796	24,377,769	25,936,565	מהיר לעיר
58,544	1,761,114	1,819,658	גגות סולארים דרום השרון (ראה באור 17ב(3))
(238,052)	238,052	-	גגות סולארים על מבנים פרטיים
710,457	197,599	908,056	חניון עתיר ידע
(401,477)	1,137,562	736,085	We Ride
(392,718)	392,718	-	אקסלרטור
(780,963)	780,963	-	הרובע האקדמי
19,561	211,988	231,549	לוקרים
254,875	29,419	284,294	שילוט גשרים
(193,479)	737,066	543,587	אחרות
<u>3,970,760</u>	<u>98,280,093</u>	<u>102,250,853</u>	

(*) החברה פועלת, בין היתר, לניהול מערך החנייה והאכיפה בעיר כפר סבא, לרבות קיומו של מערך אדמיניסטרטיבי ולוגיסטי תומך בהפעלת סמכויות העירייה בקשר עם חוק העזר לכפר סבא (העמדת רכב וחנייתו) התשנ"ז-1997, ניהול אפקטיבי של מערכי החניה והאכיפה, תפעול כלל מערך החניה וניהול ממשקי פעילות עם החברות הפועלות בתחום ההסכמים (להלן - "פרויקט הפעלת החניונים");

חלק מתקבולי פרויקט הפעלת חניונים ומערך חניה שהיו אמורים להתקבל בעירייה התקבלו בחברה והוכרו כהכנסות.

הוצאות פרויקט הפעלת החניונים ומערך חניה בשנת 2020 כוללות הפרשה בסך של כ-3 מיליון ש"ח בגין התקבולים נטו שהתקבלו בידי החברה החל משנת 2009 ועד לשנת 2020 אשר ישולמו לעירייה בשלושה תשלומים שווים בשנים 2021 - 2023.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 12 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

ב. לשנת 2019:

<u>רווח (הפסד)</u>	<u>עלויות (*)</u>	<u>הכנסות (*)</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
4,453,554	57,235,232	61,688,786	פרויקטים עבור העירייה
(269,039)	269,039	-	תמ"א 38
(459,359)	459,359	-	קריית התקשורת
25,192	295,792	320,984	תפעול מעונות הגיל
1,100,107	-	1,100,107	פרויקט הכח
2,782,149	759,203	3,541,352	הפעלת חניונים ומערך חניה
(15,668)	877,893	862,225	תפעול שוק עירוני
165,320	556,019	721,339	מעונות יום
101,876	35,647	137,523	תפעול בית קפה
5,945,016	6,674,384	12,619,400	זכויות בניה (ראה באור 16)
(373,094)	874,322	501,228	We Ride
(184,341)	184,341	-	אקסלרטור
26,546	326,487	353,033	לוקרים
265,810	31,692	297,502	שילוט גשרים
<u>90,732</u>	<u>929,748</u>	<u>1,020,480</u>	אחרות
<u>13,654,801</u>	<u>69,509,158</u>	<u>83,163,959</u>	

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
5,023,818	4,881,460	שכר עבודה ונלוות
(*) 935,780	764,530	אחזקת רכב
565,993	592,627	שכר דירה ואחזקת משרד
88,651	71,276	ביטוח
106,424	83,577	משרדיות
60,426	55,989	תקשורת
171,423	120,742	מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
42,134	172,606	פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
146,083	241,493	שירותים מקצועיים
78,979	15,774	ספרות מקצועית והשתלמויות
176,119	181,618	פחת
-	15,954	חובות אבודים
7,395,830	7,197,646	

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 14- מסים על ההכנסה

א. שיעורי מס חברות
להלן שיעורי המס הרלוונטיים לחברה בשנים 2019 - 2020:
2019 - 23%
2020 - 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		
2019	2020	
שקלים חדשים		
(1,153,967)	-	מסים שוטפים
1,694	-	מסים בגין שנים קודמות
236,210	25,530	מיסים נדחים
(916,063)	25,530	סך הכל הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה

ד. נכסי מסים נדחים:

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

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
147,890	178,940	<u>מיסים נדחים לזמן קצר:</u> הפרשה לחופשה
88,320	82,800	<u>מיסים נדחים לזמן ארוך:</u> התחייבות בגין סיום יחסי עובד ומעביד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 15 - התחייבויות תלויות

תביעות משפטיות:

1. ערעור של תובעת כנגד פסק דין שניתן ביום 18 במרץ 2020 בתיק בו חויבה החברה לשלם לתובעת סך של 1,540 אלפי ש"ח כולל הוצאות בית משפט. התביעה נגד החברה הייתה בסך של 4.9 מיליון ש"ח בגין התחייבות חוזית של החברה והעירייה במשותף, לקידום תוכניות בניה. סיכוי הערעור להתממש נמוכים מ-30% ולכן לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו בספרי החברה.
2. 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.
3. בקשה לאישור תובענה ייצוגית בעילה של הפרת חובה חקוקה בענייני נגישות פיזית והפרת חוק שוויון הזדמנויות על סך 1,500 ש"ח לתובע המייצג ו-1 מיליון ש"ח לקבוצה. התיק נסגר ביום 10 בדצמבר 2020 בפשרת הסתלקות במסגרתה החברה חויבה לשלם לתובע המייצג ושכ"ט עו"ד 1,500 ש"ח ובנוסף 4,500 ש"ח בתוספת מע"מ בגין שכ"ט. הפרשה בגין התחייבות זו כלולה בספרי החברה.
4. תביעה מחברת ביטוח להחזר תשלום בגין מפגע בעיר. ביום 17 לאוגוסט 2020 ניתן פסק דין בו חויבה החברה לשלם סך של כ-22 אלף ש"ח בגין סכום התביעה בתוספת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד. הפרשה בגין התחייבות זו כלולה בספרי החברה.
5. תביעות שסיכוי קבלתן נמוך על פי חוות דעת היועצים המשפטיים לא נכללו בבאור דלעיל.

באור 16 - 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 יוסף 531 בע"מ וחברת אלעד ישראל מגורים בע"מ (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 ניוון, החברה סיימה בקידום התהליך בלבד, כך שזכויות הבניה נותרו בבעלותה עד היום ולא הועברו ו/או נעשה בהן או בחלקן שימוש 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.

בשנת 2021 התקבלה ההשגה שהוגשה ועל כן לא צפוי תשלום למס שבח בגין שומת השבח שדווחה. התמורה מהמכירה נכללה בהכנסות השוטפות של החברה ודווחה לרשויות המס בשנת 2019.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 17 - התקשרויות

א. התקשרויות לזמן קצר:

החברה ביצעה שני סוגי התקשרויות לתמיכה ואקסלרציה עם חברות טכנולוגיות בשלבי הקמתם.

GreenUp City .1

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 לביצוע הפרויקט.

ברבעון השלישי בשנת 2019, פורסם קמפיין לגיוס המועמדים לתכנית, פורסם אתר, בוצע תהליך סינון דיגיטלי והתקיים כנס חשיפה לתכנית. במקביל גויסו 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.

התוכנית כוללת לזמן קצר, חיבור למשקיעים, לזמן קצר 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, התחייב 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.

בשנת הדוח, בשל הסגרים בתקופת הקורונה והעצירה של פעילות המשק, התכנית המשיכה לפעול אך הוארכה תקופת הפעילות. מרבית הסטרטאפים שתכננו גיוס בעת הזו, ואף היו בשלבים מתקדמים מול משקיעים, נאלצו לעצור את הפיתוח עד לחזרת המשק לפעילות. אי לכך, לא הגיעו בשנת הדוח לרמת הפיתוח הנדרשת ליישום הפיילוט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הובשלו במצטבר מהתוכנית 4,993 אופציות שטרם מומשו. מאחר והחברה צופה שלאופציות שווי אפסי נכון ליום זה, טרם עמדה החברה בהוראות התקינה החשבונאית להכרה בהכנסה ורישום ההשקעה במיזם.

כתב אופציה שלא ימומש בתקופת המימוש יפקע, ולחברה לא תהיה עוד כל זכות שהיא כלפי הסטרטאפ.

2. הטמעה ישירה

במהלך 2020 החברה חתמה על חמישה הסכמים עם חברות סטרטאפ לקיום פיילוטים לטכנולוגיות ולשירותים לעיר או לחברה והסכם נוסף עם חברת סטארטאפ לאיתור משקיעים ו/או שותפים פוטנציאליים לחברת הסטרטאפ.

בגין חמשת החברות הראשונות, החברה תהיה זכאית לתמורה של אופציות בגין ביצוע הפיילוט וקיום אבני דרך שנקבעו בהסכמים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 17 - התקשרויות (המשך)

בגין החברה השישית, החברה תהיה זכאית לסך של 5% + מע"מ בגין כל תשלום שיתקבל על ידי הסטרטאפ מאת צדדים שלישיים שאותרו על ידי החברה. זכות זו תהיה לתקופה של חמש שנים או תוך 12 חודשים לאחר ההסכם. לחברה זכות, להודיע על המרת הסכום הכספי המגיע לה למניות של חברת הסטרטאפ לפי שווי אחרון שנקבע בתקופה הקודמת למועד המימוש.

מאחר והבשלת האופציות תלויה בקיום אבני דרך שלא התקיימו נכון ליום 31 בדצמבר 2020, בשל הסגרים בתקופת הקורונה והעצירה של הפעילות במשק, הפעילות נעצרה/ הופחתה ובהתאם לכך לא עמדו בתנאים להבשלת האופציות מההתקשרויות הללו.

כתב אופציה שלא ימומש בתקופת המימוש יפקע, ולחברה לא תהיה עוד כל זכות שהיא כלפי סטרטאפ.

החברה טרם עמדה בהוראות התקינה החשבונאית להכרה בהכנסה ורישום ההשקעה במיזם.

3. בהתאם ליועציה המשפטיים של החברה, החברה בוחנת את ההתקשרויות לעיל מול חברות הסטרטאפ את האפשרות לשינוי מנגנון תמורה הכולל אופציות או מניות, במנגנון של תמורה כספית וזאת לאור הוראות הרגולציה שמחייבות אישור מקדים מול משרד הפנים שטרם הוסדר.

ב. התקשרויות לזמן ארוך:

1. החלפת גופי תאורה לתאורת לד:

בהתאם לנספח להסכם המסגרת בין העיריה לחברה שנחתם ביום 6 באפריל 2020, החברה מבצעת פרויקט להחלפת גופי תאורה קיימים בעיר בגופים בעלי טכנולוגיה חסכונית מסוג LED, לצורך קידום פרויקט התייעלות אנרגטית.

החברה התקשרה לשם כך עם חברת אי.פי.איי חשמל ובקרה בע"מ, זכיינית העיריה בתחום זה.

החברה מבצעת את הפרויקט במימונה, התשלום יהיה בהתאם למתווה שנקבע מראש כדלהלן:

1. 299 אלפי ש"ח במועד החתימה בגין תקופת הביצוע התקבלו בשנת הדוח.

2. 41 אלפי ש"ח שנתי בגין תחזוקה שוטפת, במשך 9 שנים.

3. 136 אלפי ש"ח שנתי בגין חיסכון בחשמל, במשך 9 שנים.

הרווח הצפוי לחברה מהפרויקט הינו 513 אלפי ש"ח לפני הוצאות תפעול שוטפות.

עלויות ההקמה נרשמו כנכס בדוח על המצב הכספי כחלק מפרויקטים בביצוע בגובה העלות בפועל.

ההכנסות הצפויות בהתאם לנספח להסכם הינן לתקופת של 9 שנים ועל כן מרגע סיום ביצוע הפרויקט החברה תפחית את עלויות ההקמה על פי קצב ההכנסות ולמשך 9 שנים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 17 - התקשרויות (המשך)

2. גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים:

בהתאם לנספח להסכם המסגרת בין העירייה לחברה, החברה אחראית לתכנון, לנהל, לממן, להתקין ולתחזק מערכות סולאריות לייצור חשמל על מבני ציבור ותאי שטח בעיר כפר סבא, לרבות מימון והקמת קונסטרוקציות לקירוי מגרשי ספורט וחניונים.

החברה התקשרה לשם כך להתקשר עם מתכננים, גופי מימון, יועצים וקבלנים לביצוע הפרויקט בתמורה כדלקמן:

1. בשנים 1-25 להפעלת המערכות החברה זכאית ל 50% מיתרת הרווח מחשמל - הכנסות חברת חשמל בקיזו עלויות הקמה (החזרי קרן וריבית של המימון שנלקח לטובת הפרוייקט) והתפעול בגין אותה שנה.

2. עבור שירותי קירוי מגרשי הספורט תמורה של 12.5% מעלות הפרוייקט.

לצורך הפרוייקט לקחה החברה הלוואה לזמן ארוך בסך של 50 מיליון ש"ח. ראו בנוסף באור 10.

עלויות ההקמה נרשמו כנכס בדוח על המצב הכספי כחלק מפרוייקטים בביצוע בגובה העלות בפועל, כולל היוון עלויות מימון טרם הפעלת המתקנים בסך של כ-170 אלף ש"ח בשנת 2020.

מאחר וסכום ההכנסות לא ניתן לאומדן מהימן, לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע וההכנסה תוכר בגובה העלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (PROBABLE) ("הצגת מרווח אפשרי").

3. גגות סולארים ברשויות מקומיות אחרות:

במהלך שנת הדוח, החברה התקשרה עם תשע רשויות/ חברות כלכליות בהסכם מסגרת שמטרתו ניהול, הוצאה לפועל והתקנה של מערכות סולאריות לייצור חשמל.

במהלך התרחבות הפעילות הביע משרד הפנים את עמדתו כי תקנה 3(16) לפקודת העיריות אינה מאפשרת להתקשר ישירות עם רשויות אחרות וכי החברה רשאית לפעול בתוך תחומי העיר כפר סבא בלבד.

בהתאם ליועציה המשפטיים של החברה, בשתי רשויות בהן החלה החברה בביצוע העבודות קיימת חשיפה משמעותית שכן, במקרה של ביטול חד צדדי של ההסכם עלולים להיגרם לרשויות נזקים רבים.

עם זאת, החברה תצמצם את החשיפה באמצעות קיום צווי עבודה קיימים תוך אסדרת ההתקשרויות מול הרשויות המקומיות ודווח למשרד הפנים בעניין.

נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים, לא ניתן לאמוד את היקף החשיפה ועל כן טרם בוצעה הפרשה בספרים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 17 - התקשרויות (המשד)

4. הקמת חניונים ב"עתיד ידע":

בהתאם לנספח להסכם מסגרת בין העיריה לחברה, שנחתם ביום 30 ליולי 2019, החברה תהיה אחראית על ארגון, תכנון, פיתוח, הקמה והפעלת חניונים המצויים באזור התעשייה עתיר ידע בכפר סבא (להלן - הסדר הזיכיון).

החברה התקשרה לצורך כך, עם מתכננים, יועצים וקבלנים לביצוע הפרויקט שכולל הקמת שלושה חניונים.

בהתאם להסכם, החל מהפעלת החניונים בפועל ובמהלך שבע השנים הראשונות תהיה החברה זכאית ל- 100% מהכנסות החניונים. בסיום התקופה, ידונו הצדדים על המשך הסכם התפעול של הפרויקט. תקופת ההתקשרות של הפעלת החניונים הינה חמש עשרה שנה ממועד הפעלת החניונים בפועל.

עלויות ההקמה של הסדר הזיכיון נרשמו כחלק מפרויקטים בביצוע ועם ההפעלה הועברו לנכס בלתי שוטף כזיכיון להפעלת חניון אשר יופחת לאורך תקופת ההסכם דהיינו, 15 שנה ממועד הקמת החניונים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 18 - צדדים קשורים
יתרות מאזניות - בחובה (בזכות)

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
<u>(*) 9,059,191</u>	<u>934,884</u>	עיריית כפר סבא-ח"ז
<u>3,169,643</u>	<u>8,513,785</u>	הכנסות לקבל - עיריית כפר סבא
<u>138,456</u>	<u>142,093</u>	החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ)
<u>(3,605,083)</u>	<u>(3,605,083)</u>	הוצאות לשלם - עיריית כפר סבא
		מוין מחדש (*)
		<u>עסקאות</u>
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
<u>(*) (61,688,786)</u>	<u>(64,766,016)</u>	הכנסות מפרוייקטים - מעיריית כפר סבא
<u>-</u>	<u>3,005,197</u>	הוצאות הפעלת חניונים (ראה בנוסף באור 12)
<u>169,054</u>	<u>119,576</u>	הוצאות ארנונה
<u>6,384,000</u>	<u>-</u>	היטל השבחה
<u>(3,456)</u>	<u>(3,637)</u>	הכנסות ריבית 3' - החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ)
		מוין מחדש (*)

ראה תאור יחסי הגומלין בין הצדדים בביאור ג2.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 19 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. השפעת נגיף הקורונה על פרויקטים של החברה בשנת 2021:

בשנת 2020, 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 תמשיך להשפיע בשנת 2021 על הפרויקטים הבאים בהתאם לפירוט הבא:

קייטרינג - הזנה בריאה במוסדות חינוך

בתחילת שנת 2021 הממשלה המשיכה לסגור את מוסדות החינוך ופעילות הפרויקט חזרה בחודש מרץ 2021.

החברה צופה לגידול בהכנסות של כ- 11% ביחס לשנת 2020.

הפעלת חניונים ומערך חניה

בשנת 2021 הרשות המקומית דרשה החזרים בגין הכנסות על סך כשלושה מיליון ש"ח שישולמו על יד החברה הכלכלית ב-3 תשלומים.

ההחזרים הינם בגין השנים 2009 - 2020 ועל כן בוצעה הפרשה לתשלום בדוח זה.

ראה גם ביאור 12.

שכירות שוק עירוני - חצר השוק

חצר השוק חזרה לפעילות מלאה לאחר חג הפסח, בחודש אפריל 2021. כתוצאה ממשבר הקורונה המתמשך, הזכייין המרכזי בשוק נמצא בתהליכי הסדר חוב (כ 500 אש"ח). נבחנת אפשרות להארכת הסכם קיים, בכדי לאפשר הסדרת החוב והמשך פעילות מתחם הבילוי כסדרו.

פעילות שאר השוכרים בשוק לא נפגעה.

מעונות יום

בחודשים ינואר ופברואר 2021 ניתנה הנחה של כ- 14% בגין וירוס הקורונה בהתאם למדיניות העירייה.

שילוט ופרסום החברה ושילוט ופרסום עירוני

במחצית השניה של 2021 הצליחה החברה לחזור לתשלומים מול זכיינים עפ"י תנאי מכרז.

הורחב מכרז קיים בכדי להגדיל הכנסות משילוט רחוב עם יציאת זכייין עקב סיום תקופה.

בנוסף, פורסם מכרז גשרים ובחודש הקרוב צפוי להיכנס זכייין לפעילות בדמי זיכיון של כחצי מיליון ש"ח.

רשות החניה והאכיפה

בחודשים ינואר ופברואר לא התקיימה פעילות אכיפה, בעקבות סגרים במשק ומבצע "שומר חומות", בחודש אפריל 2021 חזרה פעילות אכיפה וגבייה מלאה. בד בבד, בוצעה התקנת

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 19 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשד)

תשתיות טכנולוגיות לניטור אכיפה, צביעת כחול לבן באזורי התעשייה, וכן אישור מועצת העיר להעלאת התעריף לשעה בכ - 10% לסך של 5.9 ש"ח לשעה (ממתין לאישור משרד הפנים) והנעת מהלך תו וירטואלי בעיר שייכנס לתוקף במהלך חודש אוגוסט.

ג. שינוי נושאי משרה בחברה

ברבעון הראשון של שנת 2021, מנכ"ל החברה סיים את תפקידו. סמנכ"לית הכספים מונתה לממלאת מקום מנכ"ל.

ברבעון השני של שנה זו, הודיעו סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל תפעול על סיום תפקידם בחברה ויציאה לדרך חדשה.