

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3-4	דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2021
5	דוח רווח והפסד ועודפים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
6-7	דוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
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 2021 ו-2020 ואת דוחות רווח והפסד ועודפים והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים 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 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 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 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

31 במאי 2022

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
שקלים חדשים			
			<u>נכסים</u>
			נכסים שוטפים
37,401,912 (*)	22,826,695		מזומנים ושווה מזומנים
2,237 (*)	4,478		פקדונות לזמן קצר
815,171	568,553	3	לקוחות ומזמיני עבודה
6,980,416	6,980,416	18	זכויות בניה
178,940	126,960	16	מיסים נדחים לזמן קצר
15,738,248	2,092,315	4	חייבים ויתרות חובה
972,884 (*)	-	5,20	עיריית כפר סבא - צד קשור
24,476,530	28,544,232	6, ח'2	פרויקטים בביצוע
86,566,338	61,143,649		
			נכסים לא שוטפים
123,242	71,315		פקדונות לזמן ארוך
17,329,256	17,611,542	7	רכוש קבוע, נטו
4,606,457	7,070,729	8	הסדר זיכיון להפעלת חניון
82,800	48,990	16	מיסים נדחים לזמן ארוך
22,141,755	24,802,576		
108,708,093	85,946,225		

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
שקלים חדשים			
			<u>התחייבויות</u>
			התחייבויות שוטפות
2,187,290	3,446,693	9	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם
-	1,001,732		המחאות לפרעון
4,195,992	3,225,974		ספקים
-	134,279	5,20	עיריית כפר סבא - צד קשור
28,473	-	17	התחייבויות תלויות
(*) 25,427,690	11,014,281	10	זכאים ויתרות זכות
31,839,445	18,822,959		
			התחייבויות לא שוטפות
(*) 303,584	1,531,525	11	זכאים לזמן ארוך
47,854,121	45,188,157	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
360,000	213,000	'2	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעסיק
48,517,705	46,932,682		
			<u>הון עצמי</u>
50,220	50,220	13	הון מניות
500,000	500,000		תקבולים על חשבון הון מניות
27,800,723	19,640,364		יתרת רווח
28,350,943	20,190,584		
108,708,093	85,946,225		

(*) מוין מחדש.

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 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
שקלים חדשים			
102,250,853	60,197,212	14	הכנסות מפעילות
(98,280,093)	(59,550,693)	14	עלות הפעילות
<u>3,970,760</u>	<u>646,519</u>		רווח גולמי
(7,197,646)	(8,157,217)	15	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(3,226,886)</u>	<u>(7,510,698)</u>		הפסד תפעולי
(6,637)	(6,335)		הוצאות אחרות
(265,227)	(557,536)		הוצאות מימון, נטו
<u>(3,498,750)</u>	<u>(8,074,569)</u>		הפסד לשנה לפני מסים על הכנסה
25,530	(85,790)	16	מסים על הכנסה
<u>(3,473,220)</u>	<u>(8,160,359)</u>		הפסד נקי לשנה
31,273,943	27,800,723		יתרת רווח לתחילת שנה
<u>27,800,723</u>	<u>19,640,364</u>		יתרת רווח לסוף שנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
(3,473,220)	(8,160,359)	הפסד נקי
(17,451,483)	(250,570)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת-נספח א'
(20,924,703)	(8,410,929)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(508,984)	(1,941,016)	רכישת רכוש קבוע
195,110	69,340	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(4,804,056)	(2,896,419)	השקעה בזכות להפעלת חניון
(*) 2,562,147	49,686	שינוי בפקדונות
(2,555,783)	(4,718,409)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים לפעולות מימון</u>
50,000,000	(1,445,879)	הלוואות שהתקבלו (נפרעו)
50,000,000	(1,445,879)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
26,519,514	(14,575,217)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
10,882,398	37,401,912	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
37,401,912	22,826,695	

(*) מוין מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
1,736,357	2,015,383	פחת והפחתות
41,411	39,318	שערוך ריבית הלוואה-טרם שולם
(635)	6,154	הפסד (רווח) הון
(24,000)	(147,000)	ירידה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
(25,530)	85,790	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
<u>1,727,603</u>	<u>1,999,645</u>	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
(628,572)	246,618	ירידה (עליה) בלקוחות ומזמיני עבודה
(10,949,405)	13,645,933	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(1,529,449)	(28,473)	ירידה בהתחייבויות תלויות
8,086,307	1,107,163	ירידה בעירית כפר סבא- צד קשור
851,016	31,714	עליה בספקים ובהמחאות לפרעון
1,693,285	(13,185,468)	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
(16,702,268)	(4,067,702)	עליה בפרויקטים בביצוע
<u>(19,179,086)</u>	<u>(2,250,215)</u>	
<u>(17,451,483)</u>	<u>(250,570)</u>	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

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 2021

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 באזור התעשייה "עתיר ידע" בעיר כפר סבא (להלן: "עתיר ידע"), הפעלתם ותחזוקתם עבור הציבור בתקופת זמן שהוגדרה, בה החברה מקבלת תשלום עבור שירותיה על פני תקופת ההסדר.

בהתאם לתקן, ההשקעה בהקמת החניונים 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 המשווערת בהן.

הזכות תופחת לאורך תקופת ההסכם דהיינו, 15 שנה ממועד סיום הקמת החניונים.

(ראה בנוסף באור 19(5) 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 אפשרי"). 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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

2. החברה עוסקת, בין השאר, כקבלן מבצע עבור עיריית כפר סבא, בשיטת העלות בתוספת (COST PLUS). עבודות אלו נרשמות, כמקובל בענף, לפי קצב הביצוע וההכנסה נרשמת בהתאם לביצוע בפועל. במקרים בהם מבצעת החברה עבודות ניהול ופיקוח עבור העירייה או אחרים, נרשמות הכנסות מדמי ניהול על בסיס צבירה.

ט. היוון עלויות אשראי

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

י. התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעסיק

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.

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 בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

יב. הפרשה לחובות מסופקים ואבודים

הפרשה לחובות מסופקים ואבודים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק 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 הנהלה, 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.

2. בהתאם לקביעות התקן, 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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

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.

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.

באור 3 - לקוחות ומזמיני עבודה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
815,171	685,553
-	(117,000)
<u>815,171</u>	<u>568,553</u>

לקוחות
הפרשה לחובות מסופקים

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
86,520	81,360
935,690	1,354,991
5,400	12,382
226,580	48,553
25,544	18,867
503,564	242,422
13,812,857	333,740
142,093	-
<u>15,738,248</u>	<u>2,092,315</u>

הוצאות מראש
מס הכנסה - חברה
מס הכנסה - עודפות
מקדמות לספקים
המחאות לגבייה וחברות אשראי
מס ערך מוסף
הכנסות לקבל
החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ
(חל"צ) - צד קשור (ראה באור 20)

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 5 - עיריית כפר סבא - צד קשור
א. יתרות נכסים (התחייבויות):

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
		יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:
58,431	46,004	מבני תעשיה
1,001,618	777,600	דירור מוגן - מעונות גיל
109,814	204,879	פרויקט שילוט ופרסום
831,868	154,694	הוון קרקעות אזור התעשיה
		יתרות בפרוייקטים המבוצעים עבור העירייה:
53,518	53,518	תשתיות הפארק העירוני
147,150	147,150	ביצוע הפארק העירוני
(10,914)	(10,914)	היכל התרבות
3,713	-	אונים
1,155,183	1,897,115	רשות החניה
25,588	25,588	תשתיות במתחם האוניברסיטה
526,873	-	ניקוז עירוני
2,399	-	הקמת גני ילדים בעיר
340,086	750,031	שיפוץ חזיתות
57,441	18,465	מנהלת עסקים
(*) 741,913	190,294	פרויקט 60 / 80
90,983	157,393	הרחבת מוסדות חינוך
359,532	80,160	שבילי אופניים
875	-	הקמת מועדון נוער בשכונות הירוקות
183,991	-	פיתוח אזור תעשיה
3,035	3,035	צפון בן יהודה ושונים
(1,150,000)	(1,150,000)	בית ספר יסודי
876,994	-	גנים ובתי ספר בשכונות הירוקות
186,375	1,027,556	מערכות סולאריות על מבני ציבור
-	2,307,787	מתקני כושר ונינג'ה
(3,005,199)	(7,075,484)	הפרשה בגין התחשבנות עם העירייה - הפעלת חניונים ומערך חניה
(1,618,383)	260,850	בחשבון שוטף
972,884	(134,279)	

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 5 - עיריית כפר סבא - צד קשור (המשך)

- ב. יתרות נכסים (התחייבויות):
קיים שוני בין החברה והעירייה לגבי עיתוי רישום פעולות ותוצאות של פרויקטים. בנוסף להפרשי העיתוי, קיימות יתרות השנויות במחלוקת שנובעות מהעבר והחברה והעירייה נמצאות בתהליך של ביצוע התאמות והסדרת היתרות. טרם הושלמו התאמות סופיות.
- 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 ועד ליום 22 בפברואר 2034) 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 ועד ליום 19 בדצמבר 2025 (בית הקפה מופעל החל משנת 2018 ע"י מפעיל חיצוני).
(ג) לחברה זכות "בר שימוש" להפעלת דיור מוגן (מעונות גיל) מיום 6 באוגוסט 2000.
(ד) להלן נכסים השייכים לעירייה אשר החברה מפעילה והכנסותיהם כלולות בהכנסת החברה:
• חצר השוק (רחוב ויצמן 125).
• חניון ברחוב התע"ש 23.
• חניון ברחוב התע"ש 24-26.

- ד. ערבויות
העירייה ערבה להלוואות על סך 50 מיליון ש"ח שנתקבלו מבנק דיסקונט לישראל בע"מ ומבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בגין פרויקט גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים.

באור 6 - פרויקטים בביצוע

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
שקלים חדשים			
1,046,753	974,772	(2)19	תאורת לד
22,162,190	27,382,990	(3)19	גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים
-	186,470	(4)19	גגות סולאריים ברשויות מקומיות אחרות
192,325	-		דיור מוגן - הרחבת מעונות גיל
517,838	-	(5)19	הקמת חניונים ב"עתיר ידע"
501,982	-		תמ"א 38
55,442	-		שונים
<u>24,476,530</u>	<u>28,544,232</u>		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 7 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר					
2020	2021				
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	שעור הפחת	
שקלים חדשים				%	
2,398,865	2,106,742	1,206,041	3,312,783	10	חניון רכב כבד ומטרופולין
158,398	119,508	852,742	972,250	4	משרדים
6,621	-	513,944	513,944	5	זכויות פרסום (*)
299,987	335,847	772,021	1,107,868	7-33	ריהוט וציוד משרדי
155,990	119,125	241,272	360,397	12-33	ציוד בית קפה
1,079	678	104,893	105,571	5-7	שלטים
402,462	1,973,258	511,876	2,485,134	10	שיפורים במושכר
148,734	72,256	482,037	554,293	15-33	ציוד הסעדה לגני ילדים
8,280,920	7,723,425	4,281,485	12,004,910	4-10	מעונות יום
554,132	511,092	217,064	728,156	10	תאים ננעלים (לוקרים)
4,922,068	4,649,611	2,161,838	6,811,449	4	שוק עירוני
17,329,256	17,611,542	11,345,213	28,956,755		
	17,329,256	9,892,312	27,221,568		ליום 31 בדצמבר 2020

(*) החברה רכשה מהעירייה זכויות פרסום ל-20 שנה על גשר ברח' שדרות מנחם בגין בתמורה למימון בנייתו.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 8 - הסדר זיכיון להפעלת חניון

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
4,804,056	7,700,475	<u>עלות</u> עלויות הקמה
197,599	629,746	<u>פחת שנצבר</u> הפחתה שנתית
4,606,457	7,070,729	<u>עלות מופחתת</u>
6.67%	6.67%	שיעור הפחתה

ראה באור 12' הסדרי זיכיון ובאור 19(5) התקשרויות.

באור 9 - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
2,145,879	3,365,964	חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך
41,411	80,729	ריבית לשלם
2,187,290	3,446,693	

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
(*) 1,430,448	1,624,351	הכנסות מראש
(*) 22,585,263	8,679,102	הוצאות לשלם
615,179	147,840	עובדים ומוסדות בגין שכר
778,000	552,000	הפרשה לחופשה
18,800	10,988	אחרים
25,427,690	11,014,281	

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 11 - זכאים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
303,584 (*)	529,793	הכנסות מראש
-	1,001,732	המחאות לפרעון
303,584	1,531,525	

(*) מוין מחדש.

באור 12 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
13,000,000	12,365,923	בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ריבית קבועה 2.75%-2.35%
37,000,000	36,188,198	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, ריבית קבועה 2.48%-1.95%
50,000,000	48,554,121	
(2,145,879)	(3,365,964)	בניכוי - חלויות שוטפות
47,854,121	45,188,157	

ב. מועדי פרעון לאחר תאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
2,145,879	3,365,964	שנה ראשונה
3,092,383	3,135,642	שנה שניה
3,112,061	3,155,821	שנה שלישית
3,132,240	3,300,017	שנה רביעית
38,517,437	35,596,677	שנה חמישית ואילך
50,000,000	48,554,121	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 13 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020:

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 14 - הכנסות ועלות הפעילות

א. לשנת 2021:

רווח (הפסד)	עלויות	הכנסות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
948,553	28,989,169	29,937,722	פרויקטים עבור העירייה
(61,000)	61,000	-	קריית התקשורת
(648,366)	(ו) 648,366	-	גבעת אשכול - תמ"א 38
112,560	266,070	378,630	תפעול מעונות הגיל
972,372	(3,019)	969,353	פרויקט הכח
1,236,214	1,099,789	2,336,003	הפעלת חניונים ומערך חניה
			הפעלת חניונים ומערך חניה - החזר
(3,130,141)	(ד) 3,130,141		הכנסות שנים קודמות השייכות לעירייה
(294,163)	557,968	(ז) 263,805	תפעול שוק עירוני
215,221	636,192	851,413	מעונות יום
116,663	38,088	154,751	תפעול בית קפה
47,360	-	47,360	רכבים חשמליים
1,045,031	20,763,521	21,808,552	מהיר לעיר
			גגות סולארים רשויות מקומיות אחרות
106,191	166,875	273,066	(ראה באור 19(4))
(8,504)	8,504	-	גגות סולארים על מבנים פרטיים
1,093,281	664,715	1,757,996	חניון עתיר ידע
19,942	594,737	614,679	We Ride
(282,710)	282,710	-	אקסלרטור (מאיץ)
(13,887)	232,638	218,751	תאים ננעלים (לוקרים)
86,343	55,463	141,806	שילוט גשרים
39,465	153,474	192,939	גגות ירוקים
(108,366)	358,752	250,386	אחרות
(845,540)	(ה) 845,540	-	אחרות - שנים קודמות
646,519	59,550,693	60,197,212	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 14 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

ב. לשנת 2020:

רווח (הפסד)	עלויות	הכנסות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
2,740,350	62,025,666	64,766,016	פרויקטים עבור העירייה
53,078	46,922	100,000	קריית התקשורת
-	-	-	גבעת אשכול - תמ"א 38
22,296	849,655	871,951	תפעול מעונות הגיל
1,194,356	136,566	1,330,922	פרויקט הכח
2,085,822	1,333,898	3,419,720	הפעלת חניונים ומערך חניה
			הפעלת חניונים ומערך חניה - החזר
			הכנסות שנים קודמות השייכות
(3,005,197)	3,005,197 (ג)	-	לעירייה
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
			גגות סולארים דרום השרון (ראה באור
58,544	1,761,114	1,819,658	19(4))
(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 (מאיץ)
(780,963)	780,963	-	הרובע האקדמי
19,561	211,988	231,549	תאים ננעלים (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 הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 14 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

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

חלק מתקבולי פרויקט הפעלת החניונים ומערך החנייה שהיו אמורים להתקבל בעירייה התקבלו בחברה והוכרו כהכנסות:

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

2. הוצאות פרויקט הפעלת החניונים ומערך החנייה בשנת 2021 כוללות הפרשה בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח בגין תקבולים נטו מגביית דמי חניה באמצעות מדחנים ותווי חניה, שהתקבלו בידי החברה החל משנת 2015 ועד לשנת 2020, ואשר יוחזרו לעירייה בשמונה תשלומים שווים עד סוף שנת 2022.

החל משנת 2021 לא נכללו הכנסות אלו כחלק מהכנסות החברה. מהכנסות החברה לשנת 2021 בוטלו הכנסות בסך 937 אלף ש"ח בגין הכנסות סלופארק, ו-464 אלף ש"ח בגין הכנסות מדחנים ותווי חניה.

ד. בהתאם להסכם ההתקשרות עם העירייה לבניית חניון המשולש (שהושכר לחברת מטרופולין) מתחייבת החברה לחלוק עם העירייה 25% מרווחי הפעלת החניון במהלך 9 שנות ההפעלה הראשונות, ו-35% ב-9 שנות ההפעלה הבאות, בניכוי הוצאות שוטפות והפחתת עלויות הקמה. מאז הפעלת החניון, בשנים 2019-2020 לא נערכה חלוקה זו. הוצאות הפעלת חניונים לשנת 2021 כוללות הפרשה בגין חלוקת רווחים לעירייה עבור שנים 2019-2020 בסך 344 אלף ש"ח.

החל משנת 2021 העבירה החברה לעירייה את רווחיה המוסכמים כנדרש. בשנת 2021 העבירה החברה לעירייה רווחים בסך 147 אלף ש"ח.

ה. במסגרת תהליכי ההתחשבנות בין העירייה לחברה התברר כי בנוסף לכל האמור לעיל, העירייה משלמת לחברה בטעות שכר דירה עבור מבנה של העירייה ברחוב התע"ש 26 שהועמד לרשות החברה לצורך תפעול רשות החניה. העירייה דורשת לקבל חזרה את הסכומים ששילמה בטעות, לפיכך הוצאות אחרות בשנת 2021 כוללות הפרשה בסך של כ-846 אלף ש"ח בגין התקבולים נטו שהתקבלו בידי החברה בטעות החל משנת 2014 ועד לשנת 2020. הסכומים יושבו לעירייה במהלך שנת 2022.

החל משנת 2021 לא נכללה הכנסה זו כחלק מהכנסות החברה. מהכנסות החברה לשנת 2021 בוטלה הכנסה בסך 131 אלף ש"ח בגין שכר דירה שנרשמה בטעות.

ו. פרויקט תמ"א 38 הופסק בשנת 2021, בהתאם כל העלויות שנרשמו כפרויקט בביצוע במהלך שנים 2014-2020 הוכרו כהוצאות בשנת 2021.

לא יהיו הכנסות מפרויקט זה.

ז. כולל הוצאה בסך 135,000 ₪ משנת 2014 בגין פעילות בחצר השוק.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
4,881,460	3,650,872 (*)	שכר עבודה ונלוות
764,530	636,530	אחזקת רכב
592,627	756,281 (**)	שכר דירה ואחזקת משרד
-	1,370,240 (**)	שרותי מחשוב עבור שנים קודמות
71,276	80,998	ביטוח
83,577	142,107	משרדיות
55,989	37,912	תקשורת
120,742	184,542	מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
172,606	397,692	פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
241,493	500,512	שירותים מקצועיים
15,774	28,842	ספרות מקצועית והשתלמויות
181,618	253,689	פחת
-	117,000	חובות מסופקים
15,954	-	חובות אבודים
7,197,646	8,157,217	

(*) כולל עלות שכר המנכ"ל הקודם בסך 394,145 ש"ח. העלות כוללת תשלום פדיון ימי חופשה ששולמו בסיום העסקתו בסך 63,848 ש"ח. כמו כן נכללת עלות שכר שנתית לסמנכ"לית הכספים ששימשה כממלאת מקום המנכ"ל בסך 484,369 ש"ח, אשר מתוכה סך של 280,642 ש"ח בלבד הינו עלות שכר בגין תקופת החלפת המנכ"ל (ראה באור 21(ב)).

(**) במסגרת תהליכי ההתחשבות בין העירייה לחברה נבדקה שלמות חיובי העירייה בגין שירותים שונים הניתנים לחברה. במסגרת הבדיקה התברר כי החברה לא חויבה עבור שירותי מחשוב אותן היא מקבלת מהעירייה. ההפרשה בסך 1.37 מיליון ש"ח הינה עבור שירותי מחשוב לשנים 2011-2020.

בשנת 2021 נכללה הפרשה בסך 56 אלף ש"ח בהוצאות שכר דירה ואחזקת משרד בגין השלמת הוצאות שירותי מחשוב עבור חודשים ינואר עד יוני 2021. החל מחודש יולי 2021 חויבו שירותים אלו כנדרש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 16- מסים על ההכנסה

א. שיעור מס חברות
שיעור המס לחברה בשנים 2020 - 2021 - 23%.

ב. נכסי והתחייבות מסים נדחים
המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

ג. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
<u>שקלים חדשים</u>	
<u>25,530</u>	<u>(85,790)</u>

שינוי במיסים נדחים

ד. נכסי מסים נדחים:

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

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<u>שקלים חדשים</u>	
<u>178,940</u>	<u>126,960</u>

מיסים נדחים לזמן קצר:

בגין הפרשה לחופשה

<u>82,800</u>	<u>48,990</u>
---------------	---------------

מיסים נדחים לזמן ארוך:

בגין התחייבות בגין סיום יחסי עובד ומעסיק

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 17 - התחייבויות תלויות

תביעות משפטיות:

1. תביעה לביטול פסק דין, שהוגשה ע"י אפוטרופוס של התובעת שמונה לאחר שניתן פסק הדין, הטוען כי פסק הדין ניתן לתובעת מבלי שהבינה את משמעותו. ביום 22 ביוני 2021 נמסר עדכון על ידי בא כוח האפוטרופוס כי התובעת נפטרה ובשלב זה הוקפא הדיון בתיק. להערכת יועציה המשפטיים של החברה, בשלב זה של התביעה, מוערכים סיכויי הגנת החברה בכ-70%. בהתאם לא נערכה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.
בנוסף הוגשה ע"י התובעת (באמצעות אפוטרופוסה כמפורט לעיל) תביעה כספית על סך 508 אלף ש"ח. התביעה מתבססת על זכותה הנטענת של התובעת בחנויות בשוק העירוני. הסעדים הנדרשים על ידה כוללים דמי שכירות בסך 208 אלף ש"ח, וגם סעד עבור "פגיעה בזכות הקניין" בסך של 300 אלף ש"ח. לדברי יועציה המשפטיים של החברה, סיכויי התביעה תלויים בהכרעת בית המשפט בתביעה לביטול פסק הדין שהוזכרה לעיל, ועל כן לא ניתן להעריכם בשלב זה. בהתאם לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.
2. תביעה נגד החברה בסך כ- 1,228 אלפי ש"ח בגין שיעור הנחה שקבלה זכיינית אחרת בעיר כפר סבא, במסגרת פרויקט פרסום חוצות המנוהל ע"י החברה. נוכח השלב המקדמי לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה. בהתאם לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.
3. הוגש ערעור על פסק דין של בית המשפט המחוזי מיום 14 בספטמבר 2021, אשר דחה את תביעות המערערים לביטול הסכמי הפרשה שנערכו עמם בקשר עם הזכויות בחלקה 60 בגוש 7607 ואושרו במסגרת עת"מ 20150-03-16. החלקה כלולה בפרויקט היוון קרקעות השייך לעירייה ומנוהל ע"י החברה. הוגש כתב הגנה מטעם העירייה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה בינוניים ועל כן לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.
4. תביעות שסיכוי קבלתן נמוך על פי חוות דעת היועצים המשפטיים לא נכללו בבאור דלעיל.

באור 18 - 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 בחודש דצמבר 2017 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 ניודן, החברה סייעה 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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 18 - זכויות בניה (המשך)

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.

באור 19 - התקשרויות

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

א. GreenUp City

החברה הכלכלית פרסמה קול קורא לשותף עסקי באקסלרטור (מאיץ) אשר יעסוק בכלכלה מעגלית בתוכנית ששמה – GreenUp City והתקשרה עם שותפה לתוכנית בשם שרונה פרטנרס.

התוכנית כוללת לזוי עסקי, חיבור למשקיעים, לזוי 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 התוכנית 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.

בשל הסגרים בתקופת הקורונה והעצירה של פעילות המשק, מרבית הסטרטאפים שתכננו גיוס בעת הזו, ואף היו בשלבים מתקדמים מול משקיעים, נאלצו לעצור את הפיתוח עד לחזרת המשק לפעילות. נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים לא הגיעו לרמת הפיתוח הנדרשת ליישום הפיילוט.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 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.

נכון לשנת הדוח לא היתה כל התקדמות בנושא בפרויקט זה.

ב. 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 פוטנציאלים 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 2021

באור 19 - 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 2021, 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.

בשנת 2021 לא הייתה כל פעילות/ שינויים בנושא האקסלרטור.

2. החלפת גופי תאורה לתאורת לד:

בהתאם לנספח להסכם המסגרת בין העירייה לחברה שנחתם ביום 6 באפריל 2020, החברה מבצעת פרויקט החלפת 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 העירייה בתחום זה.

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

1. 41 אלפי ש"ח שנתי בגין תחזוקה שוטפת, במשך 9 שנים.

2. 136 אלפי ש"ח שנתי בגין חיסכון בחשמל, במשך 9 שנים.

הרווח הצפוי לחברה מהפרויקט הינו 470 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 החל משנת 2020 בעת השלמת ביצוע הפרויקט, החברה מפשירה את עלויות ההקמה על פי קצב ההכנסות ולמשך 9 שנים.

3. 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 עם מתכננים, גופי מימון, יועצים וקבלנים לביצוע הפרויקט בתמורה

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 19 - התקשרויות (המשך)

כדלהלן:

1. בשנים 1-25 להפעלת המערכות החברה זכאית ל 50% מיתרת הרווח מחשמל - הכנסות חברת חשמל בקיזוז 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 12.

עלויות ההקמה נרשמו כנכס בדוח על המצב הכספי כחלק מפרוייקטים בביצוע בגובה העלות בפועל, כולל היוון עלויות מימון טרם הפעלת המתקנים בסך של כ-926 אלף ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

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").

4. גגות סולארים ברשויות מקומיות אחרות:

בשנת 2020, החברה התקשרה עם 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 ככל הניתן ודווח למשרד הפנים בעניין.

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

5. הקמת חניונים ב"עתיד ידע":

בהתאם לנספח להסכם מסגרת בין העירייה 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 הפרוייקט 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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 19 - התקשרויות (המשך)

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.

בשנת 2020 החל לפעול חניון עתיר ידע 1, ובמהלך שנת 2021 הופעלו חניונים עתיר ידע 2 ו-3.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 20 - צדדים קשורים
יתרות מאזניות - בחובה (בזכות)

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
972,884	(134,279)	עיריית כפר סבא - חו"ז
8,513,785	209,926	הכנסות לקבל - עיריית כפר סבא
142,093	70,200	החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ)
(3,643,083) (*)	(3,643,083)	הוצאות לשלם - עיריית כפר סבא

(*) מוין מחדש.

עסקאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
(64,766,016)	(29,937,722)	הכנסות מפרוייקטים - מעיריית כפר סבא
3,005,197	4,671,868	הוצאות הפעלת חניונים (ראה בנוסף באור 14 ג ו-14 ד)
-	976,280	הוצאות אחרות (ראה בנוסף באור 14 ה)
-	1,426,123	הוצאות שירותי מחשוב (ראה בנוסף באור 15)
119,576	179,288	הוצאות ארנונה
(3,637)	-	הכנסות ריבית 3 ' - החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ)

ראה תאור יחסי הגומלין בין הצדדים בבאור ג'.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 21 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

א. השפעת נגיף הקורונה על פרויקטים של החברה בשנים 2021 ו-2022 ואירועים לאחר תאריך המאזן:

בשנת 2020 התפשט נגיף הקורונה בישראל. ממשלת ישראל נקטה מספר צעדים לצורך מניעת ההתפשטות של הנגיף. בהמשך לצעדים הננקטים, פרויקטים בחברה הושפעו לפי הפירוט הבא:

הסעדה - הזנה בריאה במוסדות חינוך

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

בשנת 2022 הוארך הסכם ההתקשרות מול הספק.

מחודש יוני 2022 יופחתו דמי הניהול של הפרויקט מול העירייה.

שכירות שוק עירוני – חצר השוק

חצר השוק חזרה לפעילות מלאה בחודש אפריל 2021.

כתוצאה מסגירת מקומות בילוי על ידי הממשלה, הזכין לא עמד בהתחייבויותיו להסדר החוב.

נכון להיום, ישנן תביעות משפטיות נגדו להחזר החוב ופינוי מהנכס.

מעונות יום

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

שילוט ופרסום עירוני

במחצית השניה של 2021 הצליחה החברה לחזור לפעילות שוטפת מול זכיינים על פי תנאי המכרז.

הורחב מכרז קיים בכדי להגדיל את ההכנסות משילוט רחוב עם יציאת זכיון עקב סיום תקופה.

בנוסף נכנס זכיון חדש לפעילות בדמי זכיון שנתיים של כחצי מיליון ש"ח.

בשנת 2022 פורסם מכרז נוסף בגין ריהוט רחוב.

רשות החניה והאכיפה

בשנת 2022 עמלת הניהול בגין הכנסות רשות החניה הופחתה לסכום חודשי קבוע של כ-4,000 ש"ח.

לפיכך החברה צופה קיטון בשיעור משמעותי בהכנסות ביחס לשנת 2020.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 21 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. 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 שנת 2021 סמנכ"ל פיתוח עסקי וסמנכ"ל תפעול סיימו את תפקידם בחברה. ביום 2 בינואר 2022 מונה מנכ"ל חדש לחברה.

ג. התחשבנות מול העירייה בעניין הפעלת החניונים ומערך החניה, שרותי מחשוב והכנסות בגין שכר דירה ששולמו לחברה בטעות:

בשנת 2021 דרשה העירייה החזרים בגין הכנסות על סך כ-3 מיליון ש"ח שישולמו על ידי החברה ב-3 תשלומים בגין הכנסות מסלופארק לשנים 2014-2020. ראה באור 14ג(1).

נכון למועד פרסום הדוח, נפרע התשלום הראשון.

כל ההכנסות מסלופארק הועברו לעירייה ולא התקבלו בחברה החל מחודש מאי 2021.

בשנת 2022, במסגרת תהליכי ההתחשבנות בין העירייה לחברה, דרשה העירייה השבת הכנסות שהתקבלו בידי החברה החל משנת 2015 ועד לשנת 2021, בגין מדחנים, תווי חניה והכנסות סלופארק שהתקבלו עד חודש מאי 2021. ראה באור 14ג(2).

כמו כן דרשה העירייה את חלקה ברווחי חניון מטרופולין לשנים 2019-2021. ראה באור 14ד.

בנוסף דרשה העירייה השבת הכנסות שכר דירה ששולמו לחברה בטעות בין השנים 2014 עד 2021. ראה באור 14ה.

סך הדרישות מסתכם לכ – 7 מיליון ש"ח, ראה באור 20. סכומים אלו ישולמו לעירייה בשמונה תשלומים שווים עד סוף שנת 2022.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח רווח והפסד מותאם לצרכי מס הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

<u>לשנת המס 2021</u>	
<u>(8,074,569)</u>	הפסד לפי דוח רווח והפסד
	<u>הפחת</u>
117,000	גידול בהפרשה לחופשה
1,537	קנסות
980	תרומות
331	ריבית ששולמה למס הכנסה
10,138	אירוח וכיבודים
5,378	מתנות
6,154	הפסד הון בספרים
<u>141,518</u>	
	<u>הוסף</u>
(226,000)	קיטון בהפרשה לחופשה
(147,000)	קיטון בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד
<u>(373,000)</u>	
	<u>הוסף</u>
<u>(6,055)</u>	ניכוי נוסף בגין פחת
<u>(8,312,106)</u>	
(3,354,067)	הפסד מועבר משנת המס 2020
<u>(11,666,173)</u>	<u>הפסד להעברה לשנת 2022</u>
<u>(6,199)</u>	<u>הפסד הון ראלי להעברה לשנת 2022</u>

מנהל חוות דעת רואי החשבון

מנהל

בדקנו את דוח ההתאמה המצורף של החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ לשנת המס 2021 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את ההפסד של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, להפסד המועבר שהוצהר 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 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, דוח ההתאמה הנ"ל נערך בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

שטרק את שטרק
רואי חשבון

31 במאי 2022