

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3-4	דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2022
5	דוח רווח והפסד ועודפים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
6-7	דוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
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 2022 ו-2021 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 2022 ו-2021 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 במאי 2023

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
שקלים חדשים			
22,826,695	13,690,065		נכסים
4,478	7,331		נכסים שוטפים
568,553	2,303,002	3	מזומנים ושווה מזומנים
6,980,416	6,980,416	20	פקדונות לזמן קצר
126,960	98,440	18	לקוחות ומזמיני עבודה
2,092,315	23,480,973	4	זכויות בניה
-	13,515,041	6,22	מיסים נדחים לזמן קצר
28,544,232	210,877	7,ח2	חייבים ויתרות חובה
61,143,649	60,286,145		עיריית כפר סבא - צד קשור
			פרויקטים בביצוע
71,315	99,912		נכסים לא שוטפים
-	26,280,288	8	פקדונות לזמן ארוך
17,611,542	15,748,325	9	הוצאות מראש לזמן ארוך
7,070,729	6,739,006	10	רכוש קבוע, נטו
48,990	49,220	18	הסדר זיכיון להפעלת חניון
24,802,576	48,916,751		מיסים נדחים לזמן ארוך
85,946,225	109,202,896		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
שקלים חדשים			
			התחייבויות
			התחייבויות שוטפות
			חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם
3,446,693	3,233,819	11	
1,001,732	8,301,732	22	המחאות לפרעון
3,225,974	4,365,249		ספקים
134,279	-	6,22	עיריית כפר סבא - צד קשור
11,014,281	25,079,927	12	זכאים ויתרות זכות
<u>18,822,959</u>	<u>40,980,727</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
1,531,525	-	13	זכאים לזמן ארוך
45,188,157	42,257,404	14	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
213,000	214,000	'2	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעסיק
<u>46,932,682</u>	<u>42,471,404</u>		
			הון עצמי
50,220	50,220	15	הון מניות
500,000	500,000		תקבולים על חשבון הון מניות
19,640,364	25,200,545		יתרת רווח
<u>20,190,584</u>	<u>25,750,765</u>		
<u>85,946,225</u>	<u>109,202,896</u>		

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 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	באור	
שקלים חדשים			
(*) 60,174,424	80,257,406	16	הכנסות מפעילות
(59,550,693)	(67,763,827)	16	עלות הפעילות
623,731	12,493,579		רווח גולמי
(*) (8,134,429)	(5,974,481)	17	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,510,698)	6,519,098		רווח (הפסד) תפעולי
(6,335)	1,103		הכנסות (הוצאות) אחרות
(557,536)	(931,730)		הוצאות מימון, נטו
(8,074,569)	5,588,471		רווח (הפסד) לשנה לפני מסים על הכנסה
(85,790)	(28,290)	18	מסים על הכנסה
(8,160,359)	5,560,181		רווח (הפסד) נקי לשנה
27,800,723	19,640,364		יתרת רווח לתחילת שנה
19,640,364	25,200,545		יתרת רווח לסוף שנה

(*) 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 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
(8,160,359)	5,560,181	רווח (הפסד) נקי
(250,570)	(11,320,861)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת-נספח א'
<u>(8,410,929)</u>	<u>(5,760,680)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(1,941,016)	(17,150)	רכישת רכוש קבוע
69,340	4,430	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(2,896,419)	(193,261)	השקעה בזכות להפעלת חניון
49,686	(31,450)	שינוי בפקדונות
<u>(4,718,409)</u>	<u>(237,431)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים לפעולות מימון</u>
(1,445,879)	(3,138,519)	הלוואות שהתקבלו (נפרעו)
<u>(1,445,879)</u>	<u>(3,138,519)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
		ירידה במזומנים ושווי מזומנים
(14,575,217)	(9,136,630)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
37,401,912	22,826,695	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
<u>22,826,695</u>	<u>13,690,065</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<u>שקלים חדשים</u>		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
2,015,383	2,402,024	פחת והפחתות
39,318	(5,108)	עליה (ירידה) בריבית לשלם
6,154	(1,103)	הפסד (רווח) הון
(147,000)	1,000	עליה (ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
85,790	28,290	הוצאות מיסים על הכנסה
<u>1,999,645</u>	<u>2,425,103</u>	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
246,618	(1,734,449)	ירידה (עליה) בלקוחות ומזמיני עבודה
13,645,933	(47,668,946)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(28,473)	-	ירידה בהתחייבויות תלויות
1,107,163	(13,649,320)	ירידה (עליה) בעירית כפר סבא- צד קשור
31,714	7,437,543	עליה בספקים ובהמחאות לפרעון
(13,185,468)	13,535,853	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
(4,067,702)	28,333,355	ירידה (עליה) בפרויקטים בביצוע
<u>(2,250,215)</u>	<u>(13,745,964)</u>	
		סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>(250,570)</u>	<u>(11,320,861)</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

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 2022

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 21(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 2022

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. ירידת ערך נכסים

החברה מיישמת את תקן חשבונאות 15 "ירידת ערך נכסים" - (מעודכן 2009), לפיו נכסים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים וירידה בערכם נבחנת אחת לשנה. ירידה בערכם של נכסים ברי-פחת נבחנת, במידה שחלו אירועים או שינויים בנסיבות, המצביעים על כך שערכם בספרים לא יהיה בר השבה. סכום ההפסד המוכר בגין ירידת ערך שווה לסכום בו עולה ערכו של נכס בספרים על הסכום בר השבה שלו. סכום בר השבה של נכס הוא הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס, בניכוי עלויות מכירה, לבין שווי שימוש שלו.

יד. 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 כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

טו. 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 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.

טז. 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	
2021	2022
שקלים חדשים	
685,553	2,420,002
(117,000)	(117,000)
<u>568,553</u>	<u>2,303,002</u>

לקוחות
הפרשה לחובות מסופקים

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		באור
2021	2022	
שקלים חדשים		
81,360	1,432,607	5
1,354,991	28,081	
12,382	17,782	
48,553	61,031	
18,867	115,086	
242,422	-	
333,740	21,826,386	(7)21
<u>2,092,315</u>	<u>23,480,973</u>	

הוצאות מראש
מס הכנסה - חברה
מס הכנסה - עודפות
מקדמות לספקים
המחאות לגבייה וחברות אשראי
מס ערך מוסף
הכנסות לקבל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 5 - הוצאות מראש

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	באור
<u>שקלים חדשים</u>		
-	128,164	(2)21
-	1,217,082	(3)21
81,360	87,361	
<u>81,360</u>	<u>1,432,607</u>	

תאורת לד
גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים
הוצאות מראש אחרות

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 6 - עיריית כפר סבא - צד קשור
א. יתרות נכסים (התחייבויות):

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
		יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:
46,004	83,642	מבני תעשיה
777,600	598,501	דירור מוגן - מעונות גיל
204,879	398,030	פרויקט שילוט ופרסום
154,694	(8,664,719)	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
1,897,115	2,019,787	רשות החניה
25,588	25,588	תשתיות במתחם האוניברסיטה
-	2,241,634	ניקוז עירוני
750,031	371,790	שיפוץ חזיתות
-	11,497	תב"עות
18,465	18,465	מנהלת עסקים
190,294	197,347	פרויקט 60 / 80
157,393	1,016,061	הרחבת מוסדות חינוך
80,160	484,544	שבילי אופניים
-	95	שיפור סביבת למידה
3,035	3,035	צפון בן יהודה ושונים
(1,150,000)	(1,190,000)	בית ספר יסודי
-	-	גנים ובתי ספר בשכונות הירוקות
1,027,556	3,435,530	מערכות סולאריות על מבני ציבור
2,307,787	4,346,006	מתקני כושר ונינג'ה
-	1,047,060	שכונת הפארק
-	5,202,987	תאורת לד ברחבי העיר
(7,075,484)	-	הפרשה בגין התחשבנות חכל עירייה -הפעלת חניונים ומערך חניה ושירותי מחשוב
260,850	1,678,407	בחשבון שוטף
(134,279)	13,515,041	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 6 - 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 בחלקן 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 נטו כלולות בהכנסת החברה:

- חצר השוק (רחוב ויצמן 125).
- חניון ברחוב התע"ש 23.
- חניון ברחוב התע"ש 24-26.
- פרויקט הכח - חלקה 69.

ד. ערבויות
העירייה ערבה להלוואות על סך 50 מיליון ש"ח שנתקבלו מבנק דיסקונט לישראל בע"מ ומבנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ בשנת 2020. תחילה ייעוד ההלוואות היה בגין פרויקט גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים. בשנת 2022 הוסבו (באישור משרד הפנים) 10 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות לפרויקט החלפת תאורת לד ברחבי העיר.

באור 7 - פרויקטים בביצוע

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
שקלים חדשים			
974,772	-	(2)21	תאורת לד
27,382,990	-	(3)21	גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים
186,470	192,232	(4)21	גגות סולאריים ברשויות מקומיות אחרות
-	18,645		שונים
<u>28,544,232</u>	<u>210,877</u>		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 8 - הוצאות מראש לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
שקלים חדשים			
-	704,902	(2)21	תאורת לד
-	25,575,386	(3)21	גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים
-	26,280,288		

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר				שעור הפחת	
2021	2022		עלות		
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	שקלים חדשים	%	
2,106,742	1,814,619	1,498,164	3,312,783	10	חניון רכב כבד ומטרופולין
119,508	80,618	891,632	972,250	4	משרדים
-	-	513,944	513,944	5	זכויות פרסום (**)
335,847	262,613	323,809	586,422	7-33	ריהוט וציוד משרדי
119,125	82,521	277,876	360,397	12-33	ציוד בית קפה
678	335	105,236	105,571	5-7	שלטים
1,973,258	1,479,681	274,908	1,754,589	10	שיפורים במושכר
72,256	46,578	483,565	530,143	15-33	ציוד הסעדה לגני ילדים
7,723,425	7,165,929	4,838,980	12,004,909	4-10	מעונות יום
511,092	438,277	289,879	728,156	10	תאים ננעלים (לוקרים)
4,649,611	4,377,154	2,434,295	6,811,449	4	שוק עירוני
17,611,542	(*) 15,748,325	11,932,288	(*) 27,680,613		
	17,611,542	11,345,213	28,956,755		ליום 31 בדצמבר 2021

(*) לאחר גריעות ומכירות של רכוש קבוע בעלות של 1,293,292 ש"ח ועלות מופחתת בסך של 3,327 ש"ח.

(**) 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 2022

באור 10 - הסדר זיכיון להפעלת חניון

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
7,700,475	7,893,736	<u>עלות</u> עלויות הקמה
629,746	1,154,730	<u>פחת שנצבר</u> סך הכל פחת שנצבר
<u>7,070,729</u>	<u>6,739,006</u>	<u>עלות מופחתת</u>
<u>6.67%</u>	<u>6.67%</u>	שיעור הפחתה

ראה באור 12' הסדרי זיכיון ובאור 21(5) התקשרויות.

באור 11 - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
3,365,964	3,158,198	חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך
80,729	75,621	ריבית לשלם
<u>3,446,693</u>	<u>3,233,819</u>	

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
1,624,351	717,556	הכנסות מראש
8,679,102	22,073,150	הוצאות לשלם
147,840	551,272	עובדים ומוסדות בגין שכר
-	1,299,279	מס ערך מוסף
552,000	428,000	הפרשה לחופשה
10,988	10,670	אחרים
<u>11,014,281</u>	<u>25,079,927</u>	

(7)21

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 13 - זכאים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
529,793	-	הכנסות מראש
1,001,732	-	המחאות לפרעון
1,531,525	-	

באור 14 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
12,365,923	11,587,417	בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ריבית קבועה 2.75%-2.35%
36,188,198	33,828,185	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, ריבית קבועה 2.48%-1.95%
48,554,121	45,415,602	
(3,365,964)	(3,158,198)	בניכוי - חלויות שוטפות
45,188,157	42,257,404	

ב. מועדי פרעון לאחר תאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
3,365,964	3,158,198	שנה ראשונה
3,135,642	3,178,377	שנה שנייה
3,155,821	3,322,574	שנה שלישית
3,300,017	3,096,785	שנה רביעית
35,596,677	32,659,668	שנה חמישית ואילך
48,554,121	45,415,602	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 15 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021:

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 16 - הכנסות ועלות הפעילות

א. לשנת 2022:

רווח (הפסד)	עלויות	הכנסות
ש"ח	ש"ח	ש"ח
4,692,256	43,441,672	48,133,928
(10,234)	(z) 10,234	-
155,620	64,524	220,144
2,090,180	-	2,090,180
2,083,226	980,007	3,063,233
(127,348)	454,148	326,800
77,299	642,701	720,000
176,060	42,466	218,526
17,285	72,922	90,207
966,672	20,082,442	21,049,114
(1,818)	20,239	18,421
1,854,202	978,581	2,832,783
31,002	222,707	253,709
71,357	115,176	186,533
412,792	15,466	428,258
2,035	444,933	446,968
2,993	175,609	178,602
12,493,579	67,763,827	80,257,406

פרויקטים עבור העירייה (ו)
גבעת אשכול - תמ"א 38
תפעול מעונות הגיל
פרויקט הכח
הפעלת חניונים ומערך חניה (ג)(ד)
תפעול שוק עירוני
מעונות יום
תפעול בית קפה
רכבים חשמליים
מהיר לעיר
גגות סולארים רשויות מקומיות אחרות
(ראה באור 21(4))
חניון עתיר ידע
We Ride
תאים ננעלים (לוקרים)
שילוט גשרים
גגות ירוקים
אחרות

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 16 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

ב. 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)	(ז) 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
			הכנסות שנים קודמות השייכות
(3,130,141)	3,130,141	-	לעירייה (ג)(ד)
(294,163)	(ח) 557,968	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 דרום השרון (ראה באור
106,191	166,875	273,066	((4)21
(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
(131,154)	358,752	227,598	אחרות (*)
(845,540)	(ה) 845,540	-	אחרות - שנים קודמות
<u>623,731</u>	<u>59,550,693</u>	<u>60,174,424</u>	

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 16 - 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:

הוצאות פרויקט הפעלת החניונים ומערך החנייה בשנת 2021 כוללות הפרשה בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח בגין תקבולים מגביית דמי חניה באמצעות מדחנים ותווי חניה, שהתקבלו בידי החברה החל משנת 2015 ועד לשנת 2020, ואשר יוחזרו לעירייה באמצעות המחאות לפרעון ששילמה החברה.

בשנת 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.

לדעת החברה, החברה זכאית להחזר בגין תקורות ודמי ניהול בשיעור של 15% לשנים 2015 - 2021 בסך של 1,090 אלף ש"ח אשר טרם ניתן להם ביטוי בדוחות.

בשנת 2022 מלוא התקבולים נטו ממדחנים ותווי חניה בסך של כ-177 אלף ש"ח הוכרו כהכנסה בחברה כאשר לא בוצעה בחברה הפרשה לעירייה עקב מחלוקות בין החברה לעירייה לגבי ההתחשבנות שנעשתה עבור שנים קודמות.

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-65% ב-3 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.

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

בשנת 2022 לא הוכרה בחברה הפרשה בגין העברת רווחים (בניכוי תקורות) לעירייה בהתאם להתחשבנות המפורטת בסעיף זה בסך של כ-126 אלף ש"ח עקב מחלוקות בין החברה לעירייה לגבי ההתחשבנות שנעשתה עבור שנים קודמות. לדעת החברה, החברה זכאית להחזר בגין תקורות לשנים 2019 - 2021 בסך של 74 אלף ש"ח אשר טרם ניתן להם ביטוי בדוחות.

ה. במסגרת תהליכי ההתחשבנות בין העירייה לחברה התברר כי בנוסף לכל האמור לעיל, העירייה שילמה לחברה בטעות שכר דירה עבור מבנה של העירייה ברחוב התע"ש 26 שהועמד לרשות החברה לצורך תפעול רשות החניה. העירייה דרשה 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 באמצעות המחאות לפרעון ששילמה החברה.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 16 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

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.

1. הכנסות פרויקטים עבור עירייה כוללות הכנסות מפרויקט מערכות סולאריות על מבני ציבור. בשנת הדוח, בהתאם להנחיית היועצים המשפטיים של החברה, הובהר כי תעשה הסדרה גם לחלוקת ההפסדים מהפרויקט ועל כן, נרשמו הכנסות בגין חלקה של העירייה בהפסדים עבור השנים 2020 - 2022 בסך 1,312 אלף ש"ח. ראו בנוסף באור 21(3).

2. פרויקט תמ"א 38 הופסק בשנת 2021, בהתאם כל העלויות שנרשמו כפרויקט בביצוע במהלך שנים 2014-2020 הוכרו כהוצאות בשנים 2021 - 2022. לא יהיו הכנסות מפרויקט זה.

3. בשנת 2021 כולל הוצאה בסך 135,000 ש"ח משנת 2014 בגין פעילות בחצר השוק. כמו כן ראו באור 23.

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
3,650,872	3,514,655	שכר עבודה ונלוות (א)
636,530	282,557	אחזקת רכב
(*) 733,493	441,449	שכר דירה ואחזקת משרד
1,370,240	-	שרותי מחשוב עבור שנים קודמות (ב)
80,998	79,777	ביטוח
142,107	111,013	משרדיות
37,912	38,304	תקשורת
184,542	138,304	מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
(*) 277,027	64,070	פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
(*) 621,177	694,253	שירותים מקצועיים
28,842	6,457	ספרות מקצועית והשתלמויות
253,689	603,642	פחת
117,000	-	חובות מסופקים
8,134,429	5,974,481	

(*) מוין מחדש

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות (המשך)

(א) בשנת 2022 כולל עלות שכר המנכ"ל בסך 489,153 ש"ח. בשנת 2021 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. עלות השכר בגין תקופת החלפת המנכ"ל הינה 280,642 ש"ח.

(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. החל משנת 2021 הוצאות אלו נרשמו כנדרש. ראו בנוסף באור 23.

באור 18 - מסים על ההכנסה

א. שיעור מס חברות
שיעור המס לחברה בשנים 2021 - 2022 - 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	
2021	2022
<u>שקלים חדשים</u>	
<u>(85,790)</u>	<u>(28,290)</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	
2021	2022
<u>שקלים חדשים</u>	
<u>126,960</u>	<u>98,440</u>
<u>48,990</u>	<u>49,220</u>

מיסים נדחים לזמן קצר:

בגין הפרשה לחופשה

מיסים נדחים לזמן ארוך:

בגין התחייבות בגין סיום יחסי עובד ומעסיק

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 19 - התחייבויות תלויות

תביעות משפטיות:

1. 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.
2. תביעה כנגד החברה על סך של כ- 7,235 אלפי ש"ח בגין הפרשים על עבודות פיתוח בשכונת 60/80 בטענה על התארכות הפרויקט ובשל ריבית פיגורים. בשל השלב שבו מצוי ההליך מוקדם בכדי להעריך את חשיפת החברה בתביעה זו ועל כן לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.
3. תביעה כנגד החברה בפרוייקט גגות סולאריים ברשויות מקומיות אחרות בעניין נזקי גוף בסך של 2,500 אלפי ש"ח. בשל השלב שבו מצוי ההליך מוקדם בכדי להעריך את חשיפת החברה בתביעה זו 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 20 - 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.

באור 21 - התקשרויות

1. החברה ביצעה שני סוגי התקשרויות לתמיכה ואקסלרציה עם חברות טכנולוגיות בשלב 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 לוווי עסקי, חיבור למשקיעים, לוווי 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 2022 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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 21 - התקשרויות (המשך)

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 פוטנציאליים לחברת הסטרטאפ.

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

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.

הבשלת האופציות תלויה בקיום אבני דרך שלא התקיימו נכון ליום 31 בדצמבר 2022.

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 2022 לא הייתה כל פעילות/ שינויים בנושא האקסלרטור.

2. החלפת גופי תאורה לתאורת לד - רחוב בן יהודה:

בהתאם לנספח להסכם המסגרת בין העירייה לחברה שנחתם ביום 6 באפריל 2020, החברה מבצעת פרויקט להחלפת גופי תאורה קיימים בעיר בגופים בעלי טכנולוגיה חסכנית 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.

עלויות ההקמה נרשמו כנכס בדוח על המצב הכספי והופשרו לפי קצב הכרת ההכנסות.

עד לשנת 2021 הנכס הוצג כחלק מפרויקטים בביצוע בגובה העלות בפועל בניכוי העלות שהופשרה.

בתחילת שנת 2022, עם סיום ביצוע הפרויקט, העלויות שטרם הופשרו הועברו לסעיף הוצאות

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 21 - התקשרויות (המשך)

מראש אשר יופשרו גם כן לפי קצב ההכנסות. יתרת ההוצאות מראש ליום 31 בדצמבר 2022 בגין פרויקט זה הינה 833 אלף ש"ח (מוצג לזמן קצר וזמן ארוך). ראו בנוסף באור 5 ובאור 8.

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 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.

בשנת הדוח, בהתאם להנחיית היועצים המשפטיים של החברה, הובהר כי תעשה הסדרה גם לחלוקת ההפסדים מהפרויקט ועל כן, הוכרו הכנסות בגין חלקה של העירייה בהפסדים עבור השנים 2020 - 2022 בסך 1,312 אלף ש"ח.

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

לצורך הפרויקט לקחה החברה הלוואה לזמן ארוך בסך של 50 מיליון ש"ח. ראו בנוסף באור 16.

בשנת 2022 הסבה החברה (באישור משרד הפנים) סך של 10 מיליון ש"ח מכספי הלוואה הנ"ל לפרוייקט החלפת תאורת לד ברחבי העיר.

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

עד שנת 2021, מאחר וסכום ההכנסות לא ניתן לאומדן מהימן, לא התקיימו כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע וההכנסה הוכרה בגובה העלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה (PROBABLE) ("הצגת מרווח אפס").

בתחילת שנת 2022, עם סיום הקמת המערכות, העלויות שטרם הופשרו הועברו לסעיף הוצאות מראש ויופשרו בקו ישר לאורך יתרת תקופת הפרויקט שנותרה. כמו כן הופסק היוון עלויות המימון. יתרת ההוצאות מראש ליום 31 בדצמבר 2022 בגין פרויקט זה הינה 26,792 אלף ש"ח (מוצג לזמן קצר וזמן ארוך). ראו בנוסף באור 5 ובאור 8.

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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 21 - התקשרויות (המשך)

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 מצמצמת 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"עתיר 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 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.

בשנת 2020 החל לפעול חניון עתיר ידע 1, ובמהלך שנת 2021 הופעלו חניונים עתיר ידע 2 ו-3. ראו בנוסף באור 10.

6. החלפת גופי תאורה לתאורת לד ברחבי העיר:

במהלך שנת 2022 החלה החברה בפרוייקט החלפת גופי תאורה ברחבי העיר לגופים חסכוניים יותר מסוג LED.

העלויות נרשמו כהוצאה כנגד חיוב העירייה בעלות בתוספת עמלה בשיעור של 2.5% ובתוספת מע"מ כחוק (Cost+2.5%).

הפרוייקט ממומן באמצעות הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח שהוסבה מפרוייקט גגות סולאריים (ראו באור 21(3)). החברה התקשרה לשם כך עם קבלני המסגרת שלה בנושא זה.

נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים, הפרוייקט הסתיים במהלך הרבעון השני של 2023.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 21 - התקשרויות (המשך)

7. פרויקט מהיר לעיר:

בחודש אוגוסט 2016 חתמה העירייה על הסכם עם משרד התחבורה וחברת נתיבי איילון לניהול, תכנון וביצוע העבודות בעיר במסגרת פרויקט מהיר לעיר (להלן: "ההסכם").

בחודש מרץ 2019 נחתמה תוספת להסכם לפיה העירייה פנתה לחברה על מנת שזו תבצע את העבודות בפועל.

אומדן עלות העבודות הוערך בכ- 49,131 אלפי ש"ח במימונה של חברת נתיבי איילון. בנוסף התחייבה נתיבי איילון לשלם לחברה הכלכלית עמלה בשיעורים שונים בגין פיקוח, העסקת יועצים ונותני שירותים הקשורים בביצוע העבודות הנ"ל.

העבודות התרכזו ברחוב וייצמן בעיר והסתיימו בתום הרבעון הראשון של שנת 2023.

על אף התחייבויותיה של נתיבי איילון, בשלב כלשהו במהלך 2022 נתיבי איילון הפסיקו לשלם עבור ביצוע העבודות ונותני השירותים הקשורים בפרוייקט זה. כתוצאה מכך, החברה נשאה בחלק מהתשלומים במימון עצמי שלה.

לאור האמור, ליום 31 בדצמבר 2022 קיימות יתרות של הכנסות לקבל מהפרוייקט בסך של כ- 19,720 אלף ש"ח והוצאות לשלם לקבלן הביצוע ונותני שירותים אחרים בסך של כ- 6,989 אלפי ש"ח.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 22 - צדדים קשורים
יתרות מאזניות - בחובה (בזכות)

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
(134,279)	13,515,041	עיריית כפר סבא - חו"ז
209,926	538,961	הכנסות לקבל - עיריית כפר סבא
70,200	1,439,460	לקוח - החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ)
(3,643,083)	(3,643,083)	הוצאות לשלם - עיריית כפר סבא
(1,001,732)	(8,301,732)	המחאות לפרעון זמן קצר - עיריית כפר סבא
(1,001,732)	--	המחאות לפרעון זמן ארוך - עיריית כפר סבא

עסקאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
(29,937,722) (*)	(46,822,257)	הכנסות מפרוייקטים - מעיריית כפר סבא
969,353	1,098,006	פרויקט הכח
4,671,868	--	הוצאות הפעלת חניונים (ראה בנוסף באור 16 ג ו-16ד)
976,280	--	הוצאות אחרות (ראה בנוסף באור 16ה)
1,426,123	81,769	הוצאות שירותי מחשוב (ראה בנוסף באור 17)
179,288	132,204	הוצאות ארנונה
22,788	105,424	הכנסות מהשתתפות בהוצאות שכ"ד ואחזקת משרד

(*) מוין מחדש.

ראה תאור יחסי הגומלין בין הצדדים בבאור ג'.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 23 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. אירועים לאחר תאריך המאזן:

הסעדה - הזנה בריאה במוסדות חינוך

בשנת 2022 הוארך הסכם ההתקשרות מול הספק, ובמסגרת ההסכם הופחת התעריף למנה וכן הופחתו דמי הניהול של הפרוייקט מול העירייה.

בחודש אפריל 2023 החלה החברה בניהול מו"מ מול הספק להארכת ההסכם וכן בנוגע לנושאים מסחריים.

שכירות שוק עירוני – חצר השוק

לאחר השבתה חלקית של המקום בשל הקורונה, 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.

שילוט ופרסום עירוני

בימים אלו החברה יוצאת במכרז חדש לשלט מסך דיגיטלי במיקום מרכזי בעיר. המכרז הינו להתקנת מסך חדש בעל טכנולוגיה חדשה וכן לתשלום דמי שימוש במשך מספר שנים.

שירותי מחשוב

בינואר 2023 החברה סיימה את התקשרותה עם העירייה לקבלת שירותי מחשוב, והחל מינואר 2023 החברה התקשרה עם חברה חיצונית לקבלת שירותי מחשוב. ראו נוסף באור 17.

ב. שינוי נושאי משרה בחברה:

ברבעון השני של שנת 2023 מונה סמנכ"ל כספים חדש לחברה במקומה של סמנכ"לית הכספים הקודמת שסיימה את תפקידה בדצמבר 2022.