

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3-4	דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023
5	דוח רווח והפסד ועודפים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
6-7	דוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
8-28	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 2023 ו-2022 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 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 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 2023 ו-2022 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

4 ביוני 2024

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2023

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	באור	
			<u>נכסים</u>
			נכסים שוטפים
13,690	9,127		מזומנים ושווה מזומנים
7	53		פקדונות לזמן קצר
2,303	1,838	3	לקוחות ומזמיני עבודה
6,980	6,980	19	זכויות בניה
98	96	17	מיסים נדחים לזמן קצר
23,481	31,332	4	חייבים ויתרות חובה
13,516	18,649	6,21	עיריית כפר סבא - צד קשור
211	256	7, ח'	פרויקטים בביצוע
60,286	68,331		
			נכסים לא שוטפים
100	13		פקדונות לזמן ארוך
26,280	24,935	8	הוצאות מראש לזמן ארוך
15,749	14,309	9	רכוש קבוע, נטו
6,739	6,212	10	הסדר זיכיון להפעלת חניון
49	44	17	מיסים נדחים לזמן ארוך
48,917	45,513		
109,203	113,844		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2023

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	באור	
			<u>התחייבויות</u>
			התחייבויות שוטפות
3,234	3,249	11	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם
8,302	8,931	21	המחאות לפרעון
4,365	2,514		ספקים
25,080	28,559	12	זכאים ויתרות זכות
40,981	43,253		
			התחייבויות לא שוטפות
42,257	39,079	13	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
214	190	'2	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעסיק
42,471	39,269		
			<u>הון עצמי</u>
50	50	14	הון מניות
500	500		תקבולים על חשבון הון מניות
25,201	30,772		יתרת רווח
25,751	31,322		
109,203	113,844		

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 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	באור
80,258	96,315	15
(67,764)	(83,267)	15
12,494	13,048	
(5,974)	(6,443)	16
6,520	6,605	
1	(4)	
(932)	(1,023)	
5,589	5,578	
(28)	(7)	17
5,561	5,571	
19,640	25,201	
25,201	30,772	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
5,561	5,571	רווח נקי
(11,320)	(6,894)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת-נספח א'
<u>(5,759)</u>	<u>(1,323)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(18)	(124)	רכישת רכוש קבוע
4	1	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(194)	-	השקעה בזכות להפעלת חניון
(31)	41	שינוי בפקדונות
<u>(239)</u>	<u>(82)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים לפעולות מימון</u>
(3,139)	(3,158)	הלוואות שהתקבלו (נפרעו)
<u>(3,139)</u>	<u>(3,158)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
		ירידה במזומנים ושווי מזומנים
(9,137)	(4,563)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
22,827	13,690	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
<u>13,690</u>	<u>9,127</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 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	אלפי ש"ח
	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
	פחת והפחתות
2,402	2,086
(5)	(5)
(1)	4
1	(24)
28	7
-	6
<u>2,425</u>	<u>2,074</u>
	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(1,734)	459
(47,669)	(6,506)
(13,649)	(5,133)
7,438	(1,222)
13,536	3,479
28,333	(45)
<u>(13,745)</u>	<u>(8,968)</u>
	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>(11,320)</u>	<u>(6,894)</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

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 2023

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.

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.

3. 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.

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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

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 2023

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 הפרשים הזמניים החייבים במס, פרט להפרש זמני הנוצר בעת ההכרה הראשונית במוניטין והפרש זמני הנוצר בעת ההכרה הראשונית בנכס או התחייבות שאין להם כל השפעה על הרווח או ההפסד באותו מועד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצרכי מס. ההכרה בנכסי מס נדחים נעשית בגין כלל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס בגבולות סכום הפרשים שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

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	
2022	2023
שקלים חדשים	אלפי ש"ח
2,420	1,961
(117)	(123)
<u>2,303</u>	<u>1,838</u>

לקוחות
הפרשה לחובות מסופקים

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		באור
2022	2023	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	
1,433	2,996	5
28	-	
18	23	
61	44	
115	55	
<u>21,826</u>	<u>28,214</u>	
<u>23,481</u>	<u>31,332</u>	

הוצאות מראש
מס הכנסה - חברה
מס הכנסה - עודפות
מקדמות לספקים
המחאות לגבייה וחברות אשראי
הכנסות לקבל (*)

(*) כולל יתרה בגין פרוייקט מהיר לעיר - ראו באור 20(4).

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 5 - הוצאות מראש

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	באור	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח		
128	128	(1)20	תאורת לד
1,217	1,217	(2)20	גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים
-	1,566		הרחבת מוסדות חינוך
88	85		אחרות
<u>1,433</u>	<u>2,996</u>		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	
		יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:
84	95	מבני תעשיה
599	167	דיור מוגן - מעונות גיל
398	291	פרויקט שילוט ופרסום
(8,665)	(7,779)	הוון קרקעות אזור התעשיה
		יתרות בפרוייקטים המבוצעים עבור העירייה:
54	54	תשתיות הפארק העירוני
147	147	ביצוע הפארק העירוני
(11)	(11)	היכל התרבות
2,020	2,010	רשות החניה
26	26	תשתיות במתחם האוניברסיטה
2,242	758	ניקוז עירוני
372	247	שיפוץ חזיתות
11	-	תב"עות
18	18	מנהלת עסקים
197	213	פרויקט 60 / 80
1,016	4,171	הרחבת מוסדות חינוך
485	5	שבילי אופניים
-	23	שיפור סביבת למידה
3	3	צפון בן יהודה ושונים
(1,190)	(1,190)	בית ספר יסודי
3,436	4,246	מערכות סולאריות על מבני ציבור
4,346	2,703	מתקני כושר ונינג'ה
1,047	451	שכונת הפארק
5,203	9,709	תאורת לד ברחבי העיר
-	1,938	קירצוף וריבוד כבישים
1,678	354	בחשבון שוטף
13,516	18,649	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

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 בהכנסות 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			
2022	2023	באור	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	(6)20	גגות סולאריים ברשויות מקומיות אחרות שונים
192	192		
19	64		
211	256		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 8 - הוצאות מראש לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	באור	
705	577	(1)20	תאורת לד
25,575	24,358	(2)20	גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים
26,280	24,935		

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר					
2022	2023				
עלות מופחתת שקלים חדשים	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	שעור הפחת	
	אלפי ש"ח			%	
1,815	1,522	1,790	3,312	10	חניון רכב כבד ומטרופולין
81	41	931	972	4	משרדים
-	-	514	514	5	זכויות פרסום (*)
263	305	327	632	7-33	ריהוט וציוד משרדי
83	-	142	142	12-33	ציוד בית קפה
-	-	105	105	5-7	שלטים
1,480	1,288	436	1,724	10	שיפורים במושכר
47	43	487	530	15-33	ציוד הסעדה לגני ילדים
7,165	6,640	5,366	12,006	4-10	מעונות יום
438	365	363	728	10	תאים ננעלים (לוקרים)
4,377	4,105	2,707	6,812	4	שוק עירוני
15,749	(**) 14,309	13,168	(**) 27,477		
	(**) 15,749	11,933	(**) 27,682		ליום 31 בדצמבר 2022

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

(**) לאחר גריעות ומכירות של רכוש קבוע, בשנת 2023 - נגרעה עלות של 329 אש"ח ונגרעה עלות מופחתת בסך של 4.8 אש"ח. בשנת 2022 - נגרעה עלות של 1,293 אש"ח ונגרעה עלות מופחתת בסך של 3 אש"ח.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 10 - הסדר זיכיון להפעלת חניון

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	
7,894	7,894	<u>עלות</u> עלויות הקמה
1,155	1,682	<u>פחת שנצבר</u> סך הכל פחת שנצבר
6,739	6,212	<u>עלות מופחתת</u>
6.67%	6.67%	שיעור הפחתה

ראה באור 12' הסדרי זיכיון.

באור 11 - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	
3,158	3,178	חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך
76	71	ריבית לשלם
3,234	3,249	

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	
11	266	מקדמות מלקוחות
718	2	הכנסות מראש
22,073	26,307	הוצאות לשלם (*)
551	85	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,299	1,480	מס ערך מוסף
428	419	הפרשה לחופשה
25,080	28,559	

(*) כולל יתרה בגין פרוויקט מהיר לעיר - ראו באור 20(4).

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 13 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	אלפי ש"ח
11,587	10,789
33,828	31,468
45,415	42,257
(3,158)	(3,178)
42,257	39,079

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

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

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. מועדי פרעון לאחר תאריך המאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	אלפי ש"ח
3,158	3,178
3,178	3,323
3,323	3,097
3,097	3,242
32,659	29,417
45,415	42,257

שנה ראשונה

שנה שניה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

באור 14 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022:

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 2023

באור 15 - הכנסות ועלות הפעילות
א. לשנת 2023:

רווח (הפסד) אלפי ש"ח	עלויות אלפי ש"ח	הכנסות אלפי ש"ח	
5,924	77,091	83,015	פרויקטים עבור העירייה (ה)
41	67	108	תפעול מעונות הגיל
1,076	-	1,076	פרויקט הכח
577	-	577	שילוט-פרסום חוצות
2,997	1,127	4,124	הפעלת חניונים ומערך חניה (ג)(ד)
(389)	658	269	תפעול שוק עירוני
(247)	612	365	מעונות יום
67	94	161	תפעול בית קפה
-	207	207	רכבים חשמליים
240	2,080	2,320	מהיר לעיר
(3)	3	-	גגות סולארים רשויות מקומיות אחרות (ראה באור 20(6))
2,217	914	3,131	חניון עתיר ידע
11	223	234	We Ride
44	76	120	תאים ננעלים (לוקרים)
394	27	421	שילוט גשרים
(6)	71	65	גגות ירוקים
105	17	122	אחרות
13,048	83,267	96,315	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 15 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

ב. לשנת 2022:

רווח (הפסד) אלפי ש"ח	עלויות אלפי ש"ח	הכנסות אלפי ש"ח	
4,122	43,442	47,564 (*)	פרויקטים עבור העירייה
(10)	10	-	גבעת אשכול - תמ"א 38
155	65	220	תפעול מעונות הגיל
1,098	-	1,098 (*)	פרויקט הכח
570	-	570 (*)	שילוט-פרסום חוצות
3,075	980	4,055 (*)	הפעלת חניונים ומערך חניה
(127)	454	327	תפעול שוק עירוני
77	643	720	מעונות יום
177	42	219	תפעול בית קפה
17	73	90	רכבים חשמליים
967	20,082	21,049	מהיר לעיר
(2)	20	18	גגות סולארים רשויות מקומיות אחרות (ראה באור 20(6))
1,854	979	2,833	חניון עתיר ידע
31	223	254	We Ride
72	115	187	תאים ננעלים (לוקרים)
413	15	428	שילוט גשרים
2	445	447	גגות ירוקים
3	176	179	אחרות
<u>12,494</u>	<u>67,764</u>	<u>80,258</u>	

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 15 - 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, נכון ליום עריכת הדוחות קיימות מחלוקות בין החברה לעירייה לגבי ההתחשבנות שנעשתה עבור שני 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.

בשנת 2023 לא הוכרה בחברה הפרשה בגין העברת רווחים (בניכוי תקורות) לעירייה בהתאם להתחשבנות המפורטת בסעיף זה בסך של כ-122 אלף ש"ח.

ה. הכנסות פרויקטים עבור עירייה כוללות הכנסות מפרויקט מערכות סולאריות על מבני ציבור. בהתאם להנחיית היועצים המשפטיים של החברה, הובהר כי תעשה הסדרה גם לחלוקת ההפסדים מהפרויקט ועל כן, בשנת 2022 נרשמו הכנסות בגין חלקה של העירייה בהפסדים עבור השנים 2020 - 2022 בסך 1,312 אלף ש"ח. עבור שנת 2023 נרשמו הכנסות בגין חלקה של העירייה בהפסדים, בסך 341 אלף ש"ח.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 15 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

ראו בנוסף באור 20(2).

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים	אלפי ש"ח	
3,515	3,603	שכר עבודה ונלוות (א)
283	426	אחזקת רכב
441	660	שכר דירה ואחזקת משרד
80	79	ביטוח
111	119	משרדיות
38	40	תקשורת
138	192	מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
64	56	פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
694	908	שירותים מקצועיים
6	68	ספרות מקצועית והשתלמויות
604	286	פחת
-	6	חובות מסופקים
<u>5,974</u>	<u>6,443</u>	

(א) בשנת 2023 כולל עלות שכר המנכ"ל בסך 523,230 ש"ח, בשנת 2022 בסך 489,153 ש"ח.

באור 17 - מסים על ההכנסה

א. שיעור מס חברות

שיעור המס לחברה בשנים 2022 - 2023 - 23%.

ב. נכסי והתחייבות מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	אלפי ש"ח
(28)	(7)

שינוי במיסים נדחים

ד. נכסי מיסים נדחים:

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
98	96

מיסים נדחים לזמן קצר:

בגין הפרשה לחופשה

מיסים נדחים לזמן ארוך:

בגין התחייבות בגין סיום יחסי עובד ומעסיק

49	44
----	----

באור 18 - התחייבויות תלויות

תביעות משפטיות:

1. בשנת 2022 הוגשה תביעה כנגד החברה על סך של כ- 7,235 אלפי ש"ח בגין הפרשים עבור ביצוע עבודות פיתוח בשכונות 60/80, בטענה על התארכות הפרויקט ובשל ריבית פיגורים. במסגרת ההליך, הוגש כתב הגנה מטעם החברה הכלכלית ובו הועלו כלל הטענות כנגד התביעה. לאור השלב שבו מצוי ההליך והעובדה כי טרם הוגשו ראיות בתיק, בנקודת הזמן הנוכחית מוקדם מכדי להעריך את חשיפת החברה בתביעה זו ועל כן לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.

2. בשנת 2022 הוגשה תביעה כנגד החברה בפרויקט גגות סולאריים ברשויות מקומיות אחרות בעניין נזקי גוף בסך של 2,500 אלפי ש"ח. לאור השלב שבו מצוי ההליך, בנקודת הזמן הנוכחית מוקדם מכדי להעריך את חשיפת החברה בתביעה זו ועל כן לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.

3. תביעות שסיכוי קבלתן נמוך על פי חוות דעת היועצים המשפטיים לא נכללו בבאור דלעיל.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 19 - 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 20 - התקשרויות

1. 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 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:

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

ב. 136 אלפי ש"ח שנתי בגין חיסקון בחשמל, במשך 9 שנים.

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

יתרת ההוצאות מראש ליום 31 בדצמבר 2023 בגין פרויקט זה הינה 705 אלף ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2022 - 833 אלף ש"ח (מוצג לזמן קצר וזמן ארוך). ראו בנוסף באור 5 ובאור 8.

2. גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים:

בהתאם לנספח להסכם המסגרת בין העירייה לחברה, החברה אחראית לתכנון, לנהל, לממן, להתקין ולתחזק מערכות סולארות 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:

א. 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 הפרויקט) והתפעול בגין אותה שנה.

בהתאם להנחיית היועצים המשפטיים של החברה, הובהר כי תעשה הסדרה גם לחלוקת ההפסדים מהפרויקט. ראו בנוסף באור 15(ה).

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

לצורך הפרויקט לקחה החברה הלוואה לזמן ארוך בסך של 50 מיליון ש"ח.

בשנת 2022 הסבה החברה (באישור משרד הפנים) סך של 10 מיליון ש"ח מכספי הלוואה הנ"ל לפרויקט 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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 20 - התקשרויות (המשך)

בדצמבר 2021.

בתחילת שנת 2022, עם סיום הקמת המערכות, מופשרות העלויות בקו ישר לאורך חיי הפרויקט.

יתרת ההוצאות מראש ליום 31 בדצמבר 2023 בגין פרויקט זה הינה 25,575 אלף ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2022 - 26,792 אלף ש"ח (מוצג לזמן קצר וזמן ארוך).
ראו בנוסף באור 5 ובאור 8.

3. החלפת גופי תאורה לתאורת לד ברחבי העיר:

במהלך שנת 2022 החלה החברה בפרויקט 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%).

הפרויקט ממומן באמצעות הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח שהוסבה מפרויקט גגות סולאריים (ראו באור 20(2)). החברה התקשרה לשם כך עם קבלני המסגרת שלה בנושא זה.

הפרויקט הסתיים במהלך הרבעון השני של 2023. נכון למועד עריכת הדוחות הכספיים לא העבירה העירייה את סכומי החזר ההלוואה לתקופה של 16 חודשים, בהם נשאה החברה הכלכלית אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמים לסך 1,300 אש"ח.

4. 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 בפרויקט זה. כתוצאה מכך, החברה נשאה בחלק מהתשלומים במימון עצמי שלה.

לנוכח האמור, ליום 31 בדצמבר 2023 קיימות יתרות של הכנסות לקבל מהפרויקט בסך של כ- 17,092 אלפי ש"ח והוצאות לשלם לקבלן הביצוע ונותני שירותים אחרים בסך של כ- 4,805 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 יתרות של 19,720 אלפי ש"ח ו-6,989 אלפי ש"ח בהתאמה).

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 20 - התקשרויות (המשך)

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הגיש הקבלן חשבון סופי אשר נבדק ע"י הגורמים המקצועיים לרבות נתיבי איילון, החברה והעירייה ומתקיים הליך מול הקבלן על מנת להגיע לסיום הפרויקט ותשלום סופי.

5. 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 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.

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.

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 הייתה 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 2023

באור 20 - 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 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 סטרטאפ.

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

בשנת 2023 לא הייתה כל פעילות/ שינויים בנושא האקסלרטור.

6. 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, צמצמה החברה את החשיפה באמצעות קיום צווי עבודה קיימים תוך הסדרת 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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 21 - צדדים קשורים יתרות מאזניות - בחובה (בזכות)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
13,516	18,649	עיריית כפר סבא - חו"ז
539	10,766	הכנסות לקבל - עיריית כפר סבא
1,440	1,116	לקוח - החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ)
(3,643)	(3,643)	הוצאות לשלם - עיריית כפר סבא
(8,302)	(7,300)	המחאות לפרעון זמן קצר - עיריית כפר סבא

עסקאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
(46,252) (*)	(82,674)	הכנסות מפרוייקטים - מעיריית כפר סבא
(1,312)	(341)	השתתפות העירייה בהפסדי פרוייקט סולארי
(1,098)	(1,076)	פרויקט הכח
(570) (*)	(577)	שילוט - פרסום חוצות
82	-	הוצאות שירותי מחשוב
132	179	הוצאות ארנונה
(105)	(112)	הכנסות מהשתתפות בשכר דירה 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 2023

באור 22 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפה פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל", למלחמה השפעות רוחביות על הכלכלה הישראלית, אשר היקפן והשלכותיהן טרם ניתנות לאמידה.

החברה ספגה פגיעה מסויימת בפרוייקט 'פרסום חוצות' החברה עובדת עם 4 חברות מרכזיות – דיל-טוב, CTV (קומיוניקטיבי), מקסימדיה וטקסימדיה. לחברות ניתנה הנחה של כ-50% בגין חודשים 10-12/23, חודשים בהם הייתה ירידה דרמטית בפעילות בעקבות המלחמה. ובנוסף, שלט אחד בכניסה לעיר הושבת על ידי מערך הסייבר ועליו לא התקבל תשלום.

באור 23 - אירועים לאחר תאריך המאזן

אירועים לאחר תאריך המאזן:

ניקיון מוסדות חינוך ומבנים עירוניים

בראשית שנת 2024 קיבלה החברה לניהולה את תחום ניקיון מוסדות החינוך והמבנים העירוניים, לרבות הפארק העירוני הגדול. החברה יצאה למכרז ניקיון מורכב ומקצועי בו זכו שתי חברות ניקיון חדשות, מהגדולות והמנוסות במשק, שהחלו את עבודתן בפועל ביום 1 במאי 2024.

שכירות שוק עירוני – חצר השוק

בתום הליך משפטי ארוך, הגיעה החברה להסדר מול הזכיין – מפעיל המתחם, אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2024 ולפיו החזקה המלאה במתחם השוק, תוחזר לחברה הכלכלית החל מהתאריך האמור.

המשמעות היא שהחברה היא זו שתנהל ותשכיר את המתחם באופן ישיר לעצמאים, ותהנה מהכנסות המתחם שנגרעו ממנה בשנים הקודמות עקב ההליכים המשפטיים.

מחשוב

ביום 1 בינואר 2024, לאחר תהליך הטמעה שארך כחצי שנה, החלה החברה לעבוד עם מערכת פריוריטיטי שהינה מערכת ERP רוחבית, לניהול מוניציפלי ותחליף מערכות שונות קיימות כגון חשבשבת. מערכת זו תמקסם את יכולת השליטה והניהול של הנהלת החברה, בדגש על הממשק בין המחלקות השונות.