

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3-4	דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024
5	דוח רווח והפסד ועודפים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
6-7	דוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
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 2024 ו-2023 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 2024 ו-2023 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).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 6ב' לדוחות הכספיים בדבר התאמות עם עיריית כפר סבא.

שטרק את שטרק
רואי חשבון

27 באפריל 2025

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
9,127	18,630		נכסים
53	7		נכסים שוטפים
1,838	1,923	3	מזומנים ושווה מזומנים
6,980	6,980	19	פקדונות לזמן קצר
96	123	17	לקוחות ומזמיני עבודה
31,332	29,736	4	זכויות בניה
18,649	11,161	6,21	מיסים נדחים לזמן קצר
256	312	7,ח2	חייבים ויתרות חובה
68,331	68,872		עיריית כפר סבא - צד קשור
			פרויקטים בביצוע
13	-		נכסים לא שוטפים
24,935	23,590	8	פקדונות לזמן ארוך
14,309	13,204	9	הוצאות מראש לזמן ארוך
6,212	5,686	10	רכוש קבוע, נטו
44	37	17	הסדר זיכיון להפעלת חניון
45,513	42,517		מיסים נדחים לזמן ארוך
113,844	111,389		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות</u>
			התחייבויות שוטפות
3,249	3,264	11	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם
8,931	7,712	21	המחאות לפרעון
2,514	4,523		ספקים
28,559	23,341	12	זכאים ויתרות זכות
43,253	38,840		
			התחייבויות לא שוטפות
39,079	35,880	13	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
190	160	'2	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעסיק
39,269	36,040		
			<u>הון עצמי</u>
50	50	14	הון מניות
500	500		תקבולים על חשבון הון מניות
30,772	35,959		יתרת רווח
31,322	36,509		
113,844	111,389		

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 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
96,315	117,154	15	הכנסות מפעילות
(83,267)	(103,539)	15	עלות הפעילות
13,048	13,615		רווח גולמי
(6,443)	(6,474)	16	הוצאות הנהלה וכלליות
(4)	-		הוצאות אחרות
6,601	7,141		רווח תפעולי
(1,023)	(632)		הוצאות מימון, נטו
5,578	6,509		רווח לשנה לפני מסים על הכנסה
(7)	(1,322)	17	מסים על הכנסה
5,571	5,187		רווח נקי לשנה
25,201	30,772		יתרת רווח לתחילת שנה
30,772	35,959		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 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
5,571	5,187	רווח נקי
(6,894)	7,699	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת-נספח א'
<u>(1,323)</u>	<u>12,886</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(124)	(264)	רכישת רכוש קבוע
1	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
41	59	שינוי בפקדונות
<u>(82)</u>	<u>(205)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים לפעולות מימון</u>
(3,158)	(3,178)	הלוואות שהתקבלו (נפרעו)
<u>(3,158)</u>	<u>(3,178)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(4,563)	9,503	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
13,690	9,127	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>9,127</u>	<u>18,630</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
		פחת והפחתות
2,086	1,895	ירידה בריבית לשלם
(5)	(6)	הפסד הון
4	-	ירידה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
(24)	(30)	שינוי במיסים הנדחים
7	(20)	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים ואבודים
6	-	
<u>2,074</u>	<u>1,839</u>	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
459	(85)	ירידה (עליה) בלקוחות ומזמיני עבודה
(6,506)	2,941	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(5,133)	7,488	ירידה (עליה) בעיריית כפר סבא- צד קשור
(1,222)	790	עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון
3,479	(5,218)	עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
(45)	(56)	עליה בפרויקטים בביצוע
<u>(8,968)</u>	<u>5,860</u>	
<u>(6,894)</u>	<u>7,699</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 2024

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 2024

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 מוכרת כרכוש קבוע של החברה משום שהסדר השירות החוזי לא מעביר לחברה את הזכות לשלוט בשימוש בתשתית השירות הציבורי.

ההשקעה בהקמת החניונים מוכרת 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 מופחתת 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 בצו 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.

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 2024

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.

ראו בנוסף באור 2'.

ט. 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.
ראו בנוסף באור 2'.

י. תקן חשבונאות מספר 43 הכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש פברואר 2024 פרסמה הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות עדכון לתקן חשבונאות מספר 43 – הכנסות מחוזים עם לקוחות.
תקן זה קובע את אופן ההכרה, המדידה וההצגה של הכנסות מחוזים עם לקוחות ואת דרישות הגילוי לגביהן. תקן זה מחליף את תקן חשבונאות מספר 25, הכנסות, תקן חשבונאות מספר 2, הקמת בניינים למכירה, תקן חשבונאות מספר 4, עבודות על פי חוזה ביצוע, הבהרה מספר 8, דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו והבהרה מספר 9, הכנסות מעסקאות תוכנה החל ממועד תחילתו.
מועד התחילה של התקן הינו בהתייחס לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. החברה בחרה שלא לבצע יישום מוקדם.

יא. 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.

יב. 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.

יג. הפרשה לחובות מסופקים ואבודים

הפרשה לחובות מסופקים ואבודים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שגבייתם מוטלת בספק ועל פי הערכת ההנהלה.

יד. 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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

שווה לסכום בו עולה ערכו של נכס בספרים על הסכום בר ההשבה שלו. סכום בר השבה של נכס הוא הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס, בניכוי עלויות מכירה, לבין שווי שימוש שלו.

טו. 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.

טז. 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.

יז. 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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
1,961	2,040
(123)	(117)
<u>1,838</u>	<u>1,923</u>

לקוחות
הפרשה לחובות מסופקים

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
2,996	1,425	5	הוצאות מראש
23	-		מס הכנסה - עודפות
44	4		מקדמות לספקים
55	108		המחאות לגבייה וחברות אשראי
28,214	28,199		הכנסות לקבל (*)
<u>31,332</u>	<u>29,736</u>		

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

באור 5 - הוצאות מראש

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
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
85	80		אחרות
<u>2,996</u>	<u>1,425</u>		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:
95	(32)	מבני תעשייה
167	480	דיר מוגן - מעונות גיל
291	(8)	פרויקט שילוט ופרסום
(7,779)	(8,441)	הוון קרקעות אזור התעשייה
(*) 1,086	1,240	רשות החניה
758	-	ניקוז עירוני
247	227	שיפוץ חזיתות
(*) 62	49	פרויקט 60 / 80
4,171	716	הרחבת מוסדות חינוך
5	-	שבילי אופניים
23	23	שיפור סביבת למידה
-	61	דשא סינטטי
4,246	2,946	מערכות סולאריות על מבני ציבור
2,703	1,228	מתקני כושר ונינג'ה
451	-	שכונת הפארק
9,708	9,714	תאורת לד ברחבי העיר
1,938	327	קירצוף וריבוד כבישים
(*) 2,709	2,613	הסעדה
-	556	מעבדות שוורץ רייזמן
-	1,031	ניקיון מוסדות עירוניים
(*) 1,161	1,824	בחשבון שוטף ואחרים
(*) (3,393)	(3,393)	יתרות עבר
18,649	11,161	

(*) מוין מחדש.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

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 מהותיות 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 דיוור מוגן (מעונות גיל) מיום 6 באוגוסט 2000.
(ד) לחברה הכנסות משכירות בגין נכסים השייכים לעירייה והחברה מפעילה אותם.

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		
2023	2024	באור
אלפי ש"ח		
192	197	(6)20
64	115	
256	312	

גגות סולאריים ברשויות מקומיות אחרות שונים

באור 8 - הוצאות מראש לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	באור
אלפי ש"ח		
577	449	(1)20
24,358	23,141	(2)20
24,935	23,590	

תאורת לד גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר					
2023	2024			שעור הפחת	
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	%	
אלפי ש"ח					
1,522	1,237	2,076	3,313	10	חניון רכב כבד ומטרופולין
41	4	968	972	4	משרדים
-	-	514	514	5	זכויות פרסום (*)
305	255	406	661	7-33	ריהוט וציוד משרדי
-	-	142	142	12-33	ציוד בית קפה
-	-	105	105	5-7	שלטים
1,288	1,124	600	1,724	10	שיפורים במושכר
4,105	3,832	2,979	6,811	4	שוק עירוני
43	39	491	530	15-33	ציוד הסעדה לגני ילדים
6,640	6,185	5,820	12,005	4-10	מעונות יום
365	528	436	964	10	תאים ננעלים (לוקרים)
<u>14,309</u>	<u>13,204</u>	<u>14,537</u>	<u>27,741</u>		
	(**) 14,309	13,168	(**) 27,477		ליום 31 בדצמבר 2023

(*) 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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 10 - הסדר זיכיון להפעלת חניון

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
7,894	7,894	<u>עלות</u> עלויות הקמה
1,682	2,208	<u>פחת שנצבר</u> סך הכל פחת שנצבר
6,212	5,686	<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		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
3,178	3,199	חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך
71	65	ריבית לשלם
3,249	3,264	

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
266	51	מקדמות מלקוחות
-	465	מס הכנסה חברה
2	105	הכנסות מראש
26,307	21,196	הוצאות לשלם (*)
85	90	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,480	898	מס ערך מוסף
419	536	הפרשה לחופשה
28,559	23,341	

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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 13 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
10,789	9,971
31,468	29,108
42,257	39,079
(3,178)	(3,199)
39,079	35,880

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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
3,178	3,199
(*) 3,199	3,220
(*) 3,220	3,242
3,242	3,264
29,418	26,154
42,257	39,079

שנה ראשונה

שנה שניה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

(*) מוין מחדש.

באור 14 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023:

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 2024

באור 15 - הכנסות ועלות הפעילות
א. לשנת 2024:

רווח (הפסד) אלפי ש"ח	עלויות אלפי ש"ח	הכנסות אלפי ש"ח	
5,159	85,351	90,510	פרויקטים עבור העירייה (ה)
398	56	454	תפעול מעונות הגיל
1,177	-	1,177	פרויקט הכח
613	-	613	שילוט-פרסום חוצות
3,075	1,023	4,098	הפעלת חניונים ומערך חניה (ג)(ד)
(64)	998	934	תפעול שוק עירוני
(94)	454	360	מעונות יום
175	11	186	תפעול בית קפה
197	98	295	רכבים חשמליים
(128)	13,058	12,930	מהיר לעיר
28	42	70	גגות סולארים רשויות מקומיות אחרות (ראה באור 20(6))
2,332	936	3,268	חניון עתיר ידע
17	211	228	We Ride
85	75	160	תאים ננעלים (לוקרים)
410	60	470	שילוט גשרים
10	893	903	שכירות מאתרים סולאריים
177	49	226	מגרש פאדל
(109)	109	-	תמ"א 38
157	115	272	אחרות
13,615	103,539	117,154	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 15 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

ב. לשנת 2023:

רווח (הפסד) אלפי ש"ח	עלויות אלפי ש"ח	הכנסות אלפי ש"ח	
5,924	77,091	83,015	פרויקטים עבור העירייה
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
(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 2024

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 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.

נכון ליום עריכת הדוחות קיימות מחלוקות בין החברה לעירייה לגבי ההתחשבות שנעשתה עבור שנים קודמות.

בהתאם לכך, החל משנת 2022 מלוא התקבולים נטו ממדחנים ותווי חניה הוכרו כהכנסה נטו בחברה.

ד. בהתאם להסכם ההתקשרות עם העירייה לבניית חניון המשולש (שהושכר לחברת מטרופולין) מתחייבת החברה לחלוק עם העירייה 25% מרווחי הפעלת החניון במהלך 9 שנות הפעלה הראשונות, ו-65% ב-3 שנות הפעלה 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 (ללא קיזוז של החזר תקורות בסך 74 אלף ש"ח אשר טרם ניתן להם ביטוי בדוחות).

עקב מחלוקות בין החברה לעירייה לגבי התחשבות שנעשתה לשנים קודמות, החל משנת 2022 לא הוכרו בחברה הפרשות בגין העברת רווחים (בניכוי תקורות) לעירייה כמפורט להלן:

- בשנת 2022 - בסך של כ-126 אלף ש"ח.
- בשנת 2023 - בסך של כ-122 אלף ש"ח.
- בשנת 2024 - בסך של כ-112 אלף ש"ח.

ה. הכנסות פרויקטים עבור עירייה כוללות הכנסות מפרויקט מערכות סולאריות על מבני ציבור. בהתאם להנחיית היועצים המשפטיים של החברה לאחר בחינת הוראות ותכליתן של הסכמי ההתקשרות בפרויקט, ניתן לראות כי תעשה הסדרה עם העירייה גם לחלוקת ההפסדים מהפרויקט. על כן, סך הכנסות שהוכרו בגין חלקה של העירייה בהפסדים עבור השנים 2020 - 2024 הינן 1,678 אלף ש"ח.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 15 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

בשנת 2024 נרשמו הכנסות בגין חלקה של העירייה בהפסדים בסך אלף ש"ח (בשנת 2023 - 341 אלף ש"ח).
ראו בנוסף באור 20(2).

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
3,603	3,351	שכר עבודה ונלוות (א)
426	459	אחזקת רכב
660	734	שכר דירה ואחזקת משרד
79	80	ביטוח
227	237	משרדיות ותקשורת
192	194	מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
56	74	פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
(*) 768	653	שירותים מקצועיים
(*) 140	430	ניהול פרויקטים
286	262	פחת
6	(6)	חובות מסופקים
-	6	חובות אבודים
<u>6,443</u>	<u>6,474</u>	

(*) מוין מחדש.

(א) בשנת 2024 כולל עלות שכר המנכ"ל בסך 569,758 ש"ח, בשנת 2023 בסך 523,230 ש"ח.

באור 17 - מסים על ההכנסה

א. שיעור מס חברות

שיעור המס לחברה בשנים 2023 - 2024 - 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 2024

באור 17- מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
-	(1,342)
(7)	20
(7)	(1,322)

מסים שוטפים
שינוי במיסים נדחים
סך הכל הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה

ד. נכסי מיסים נדחים:

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

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
96	123
44	37

מיסים נדחים לזמן קצר:
הפרשה לחופשה

מיסים נדחים לזמן ארוך:
התחייבות בגין סיום יחסי עובד ומעביד

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

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 בתשלום חשבונות. במסגרת ההליך, הוגש כתב הגנה מטעם החברה הכלכלית ובו הועלו כלל הטענות כנגד התביעה. במסגרת הליך ההוכחות התובעת לא הביאה ראיות אשר יש בהן בכדי להוכיח את נזקי הנטענים. היועצים המשפטיים של החברה סבורים כי סיכויי ההגנה בהליך עולים על סיכוי התביעה ומשכן 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 כ- 2,700 אלפי ש"ח. לא ניתן להעריך, בשלב זה, את הסיכון לחברה שכן מדובר בשלב מקדמי, לא ברור תפקודו של התובע כיום, גובה תגמולי הבל"ל שצפוי לקבל התובע ואשר יש לקזזם מכל פיצוי בתיק זה ואחריות החברה בשים לב לאחריות הישירה של ייתר הצדדים וטענות החברה בעניין כיסוי ביטוחי לחברה בגין האירוע. על כן לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.
3. בחודש מרץ 2024 הוגשה תביעה כנגד החברה על סך של כ- 36,086 אלפי ש"ח, בקשר עם מכרז פומבי 1/2017 שפרסמה החברה, לבחירת יזם לביצוע עבודות הנדסיות על פי הוראות תמ"א 38 בשכונת גבעת אשכול בטענה כי מדובר בנזקים שנגרמו לתובעת עקב הפרות, כביכול, של החברה. בכתב ההגנה שהוגש נטען בין היתר, כי יש לסלק את התביעה על הסף מחמת מניעות מכוח הוראות מפורשות במסמכי המכרז. בשלב מקדמי זה, אין אפשרות להעריך את סיכויי ההליך ועל כן לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.
4. בחודש מרץ 2025 הוגשה תביעה כנגד החברה והקבלן "א.ש 38 יזמות ובניה בע"מ" על סך של כ- 1,596 אלפי ש"ח, בקשר עם מכרז פומבי 1/2017 שפרסמה החברה, לבחירת יזם לביצוע עבודות הנדסיות על פי הוראות תמ"א 38 בשכונת גבעת אשכול בגין הפרת התחייבויות חוזיות וביצוע עוולות נזיקיות. מאחר ולחברה כיסוי ביטוחי הועברה התביעה לטיפול עורך דין שמונה מטעם חברת הביטוח ונכון למועד עריכת הדו"חות הכספיים עדיין בוחן את התביעה.
5. תביעות שסיכוי קבלתן נמוך על פי חוות דעת היועצים המשפטיים לא נכללו בבאור דלעיל.

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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

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 2024 בגין פרויקט זה הינה 577 אלף ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2023 - 705 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 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:

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 הפרוייקט) 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 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.

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

יתרת ההוצאות מראש ליום 31 בדצמבר 2024 בגין פרויקט זה הינה 24,358 אלף ש"ח, ליום 31

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 20 - התקשרויות (המשך)

בדצמבר 2023 - 25,575 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 הדו"חות הכספיים לא העבירה העירייה את סכומי החזר ההלוואה לתקופה של 28 חודשים, בהם נשאה החברה הכלכלית אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמים לסך 2,824 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 2024 קיימות יתרות של הכנסות לקבל מהפרויקט בסך של כ- 15,133 אלפי ש"ח והוצאות לשלם לקבלן הביצוע ונותני שירותים אחרים בסך של כ- 3,041 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 יתרות של 17,092 אלפי ש"ח ו-4,805 אלפי ש"ח בהתאמה).

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 20 - התקשרויות (המשך)

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 לווּי עסקי, חיבור למשקיעים, לווּי 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 שווּי אפסי נכון ליום זה, טרם עמדה החברה בהוראות התקינה החשבונאית להכרה בהכנסה ורישום ההשקעה במיזם.

כתב אופציה שלא ימוּש 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 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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 20 - התקשרויות (המשך)

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 2024 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, בהתאם ליועציה המשפטיים של החברה, 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 2024

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
18,649	11,161	עיריית כפר סבא - חו"ז
10,766	12,550	הכנסות לקבל - עיריית כפר סבא
1,116	1,473	לקוח - החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ)
(3,643)	(3,643)	הוצאות לשלם - עיריית כפר סבא
(7,300)	(3,379)	המחאות לפרעון זמן קצר - עיריית כפר סבא

עסקאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
(82,674)	(90,327)	הכנסות מפרוייקטים - מעיריית כפר סבא
(341)	(183)	השתתפות העירייה בהפסדי פרוייקט סולארי
(1,076)	(1,177)	פרויקט הכח
(577)	(613)	שילוט - פרסום חוצות
179	182	הוצאות ארנונה
(112)	(110)	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 2024

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.

התמשכות המלחמה הובילה לכך שגם בשנת 2024 ספגה החברה פגיעה מסויימת בפרוייקט 'פרסום חוצות' החברה עובדת עם 4 חברות מרכזיות – דיל-טוב, CTV (קומיוניקטיבי), מקסימדיה וטקסימדיה. לחברות ניתנו הנחות בגין התקופות בהן הייתה ירידה דרמטית בפעילות בעקבות המלחמה.

באור 23 - אירועים לאחר תאריך המאזן

סולארי – הקמת קירוים ומתקני PV

בראשית שנת 2025 לאחר דיונים ארוכים בין החברה להנהלת העירייה נחתם בין הצדדים מזכר התקשרות המסדיר את המשך שיתוף הפעולה בקידום פרויקטים לביצוע קירוים והקמת מתקנים סולאריים ומתקנים לאגירת חשמל וכן הוסדרה רשימת נכסים עקרונית לביצוע העבודות.

תמ"ל 1088

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 נחתם החוזה בין החברה לעירייה המסדיר את כלל עבודות הפיתוח והקמת מבני ציבור בשכונה חדשה, שכונת הצעירים תמ"ל 1088, שבה עתידים להיבנות כ-3,300 יחידות דיור בר השגה עבור זוגות צעירים ותושבי העיר כפר-סבא. בנוסף, נחתם חוזה מול הקבלן המבצע במכרז פומבי 3/2024 לביצוע עבודות פריצת דרכים ועבודות עפר בשטח תמ"ל 1088 כחלק מהסכם הגג שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל.