

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3-4	דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025
5	דוח רווח והפסד ועודפים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
6-7	דוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
8-27	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 2025 ו-2024 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 2025 ו-2024 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 2ב' לדוחות הכספיים בדבר התאמות עם עיריית כפר סבא.

שטרק את שטרק
רואי חשבון

רעננה,
19 באפריל 2026

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים</u>
			נכסים שוטפים
18,630	22,752	'ד2	מזומנים ושווה מזומנים
7	-		פקדונות לזמן קצר
1,923	2,125	3	לקוחות ומזמיני עבודה
6,980	6,980	19	זכויות בניה
123	137	17	מיסים נדחים לזמן קצר
29,736	26,283	4	חייבים ויתרות חובה
11,161	14,691	6,21	עיריית כפר סבא - צד קשור
312	377	7	פרויקטים בביצוע
68,872	73,345		
			נכסים לא שוטפים
23,590	22,245	8	הוצאות מראש לזמן ארוך
13,204	11,905	9	רכוש קבוע, נטו
5,686	5,159	10, '12	הסדר זיכיון להפעלת חניון
37	36	17	מיסים נדחים לזמן ארוך
42,517	39,345		
111,389	112,690		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות</u>
			התחייבויות שוטפות
3,264	3,280	11	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך וריבית לשלם
7,712	7,502	21	המחאות לפרעון
4,523	3,926		ספקים
23,341	22,673	12	זכאים ויתרות זכות
38,840	37,381		
			התחייבויות לא שוטפות
35,880	32,660	13	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
160	158	'2	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעסיק
36,040	32,818		
			<u>הון עצמי</u>
50	50	14	הון מניות
500	500		תקבולים על חשבון הון מניות
35,959	41,941		יתרת רווח
36,509	42,491		
111,389	112,690		

מנהל

מנהל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 באפריל, 2026

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח רווח והפסד ועודפים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
117,154	125,821	15	הכנסות מפעילות
(103,539)	(110,737)	15	עלות הפעילות
13,615	15,084		רווח גולמי
(6,474)	(7,032)	16	הוצאות הנהלה וכלליות
7,141	8,052		רווח תפעולי
(632)	(263)		הוצאות מימון, נטו
6,509	7,789		רווח לשנה לפני מסים על הכנסה
(1,322)	(1,807)	17	מסים על הכנסה
5,187	5,982		רווח נקי לשנה
30,772	35,959		יתרת רווח לתחילת שנה
35,959	41,941		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 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
5,187	5,982	רווח נקי לשנה
7,699	1,385	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>12,886</u>	<u>7,367</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(264)	(53)	רכישת רכוש קבוע
59	7	שינוי בפקדונות
<u>(205)</u>	<u>(46)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</u>
(3,178)	(3,199)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
<u>(3,178)</u>	<u>(3,199)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
		עליה במזומנים ושווי מזומנים
9,503	4,122	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
9,127	18,630	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
<u>18,630</u>	<u>22,752</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 2025

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
		פחת והפחתות
1,895	1,879	ירידה בריבית לשלם
(6)	(5)	ירידה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
(30)	(2)	שינוי במיסים הנדחים
(20)	(13)	
<u>1,839</u>	<u>1,859</u>	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
(85)	(202)	עליה בלקוחות ומזמיני עבודה
2,941	4,798	ירידה בחייבים ויתרות חובה
7,488	(3,530)	ירידה (עליה) בעיריית כפר סבא- צד קשור
790	(807)	עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון
(5,218)	(668)	ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
(56)	(65)	עליה בפרויקטים בביצוע
<u>5,860</u>	<u>(474)</u>	
		סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>7,699</u>	<u>1,385</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

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 2025

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

ו. 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.

ז. 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. 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 תוכרנה החל ממועד תחילתו.
מועד התחילה של התקן הינו בהתייחס לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. ליישום התקן לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 2 - מדיניות חשבונאית וכללי דיווח (המשך)

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

יב. 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.

יג. שימוש באומדנים
בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים איננה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, השפעתם הסופית של עסקאות או עניינים כאמור עשויה להיות שונה מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

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

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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 3 - לקוחות ומזמיני עבודה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
<u>אלפי ש"ח</u>	
2,040	2,242
(117)	(117)
<u>1,923</u>	<u>2,125</u>

לקוחות
הפרשה לחובות מסופקים

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		<u>באור</u>
2024	2025	
<u>אלפי ש"ח</u>		
1,425	1,489	5
4	4	
108	46	
28,199	24,744	
<u>29,736</u>	<u>26,283</u>	

הוצאות מראש
מקדמות לספקים
המחאות לגבייה וחברות אשראי
הכנסות לקבל (*)

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

באור 5 - הוצאות מראש

ליום 31 בדצמבר		<u>באור</u>
2024	2025	
<u>אלפי ש"ח</u>		
128	128	(1)20
1,217	1,217	(2)20
80	144	
<u>1,425</u>	<u>1,489</u>	

תאורת לד
גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים
אחרות

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

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

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		יתרות בפרוייקטים עירוניים המנוהלים עבור העירייה:
(32)	30	מבני תעשיה
480	913	דיוור מוגן - מעונות גיל
(8)	415	פרויקט שילוט ופרסום
(8,441)	(7,445)	היוון קרקעות אזור התעשיה
1,240	1,208	רשות החניה
-	32	ניקוז עירוני
227	1	שיפוץ חזיתות
49	35	פרויקט 60 / 80
716	229	הרחבת מוסדות חינוך
23	7	שיפור סביבת למידה
61	79	דשא סינטטי
2,946	3,332	מערכות סולאריות על מבני ציבור
1,228	864	מתקני כושר ונינג'ה
-	83	שכונת הפארק
9,714	9,762	תאורת לד ברחבי העיר
327	1,950	קירצוף וריבוד כבישים
2,613	2,494	הסעדה
556	6	מעבדות שוורץ רייזמן
1,031	2,879	ניקיון מוסדות עירוניים
1,824	953	בחשבון שוטף ואחרים
(3,393)	(3,393)	יתרות עבר
-	153	אצטדיון לויטה
-	72	תמ"ל 1088
-	32	קפה שרף
11,161	14,691	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 6 - עיריית כפר סבא - צד קשור (המשך)

ג. 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). ההסכם הוארך בשנת הדוח.
(ג) לחברה זכות "בר שימוש" להפעלת דיור 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		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
197	197	(6)20	גגות סולאריים ברשויות מקומיות אחרות
115	180		שונים
312	377		

באור 8 - הוצאות מראש לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
449	320	(1)20	תאורת לד
23,141	21,925	(2)20	גגות סולארים על מבני ציבור וחניונים
23,590	22,245		

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר					
2024	2025				
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	שעור הפחת	
אלפי ש"ח					
			%		
1,237	961	2,352	3,313	10	חניון רכב כבד ומטרופולין
4	-	972	972	4	משרדים
-	-	514	514	5	זכויות פרסום (*)
255	234	479	713	7-33	ריהוט וציוד משרדי
-	-	142	142	12-33	ציוד בית קפה
-	-	105	105	5-7	שלטים
1,124	952	772	1,724	10	שיפורים במושכר
3,832	3,560	3,252	6,812	4	שוק עירוני
39	35	495	530	15-33	ציוד הסעדה לגני ילדים
6,185	5,732	6,274	12,006	4-10	מעונות יום
528	431	532	963	10	תאים ננעלים (לוקרים)
13,204	11,905	15,889	27,794		
	13,204	14,537	27,741		ליום 31 בדצמבר 2024

(*) 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 2025

באור 10 - הסדר זיכיון להפעלת חניון

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
7,894	7,894	<u>עלות</u> עלויות הקמה
2,208	2,735	<u>פחת שנצבר</u> סך הכל פחת שנצבר
5,686	5,159	<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		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
3,199	3,220	חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך
65	60	ריבית לשלם
3,264	3,280	

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
51	277	מקדמות מלקוחות
465	342	מס הכנסה חברה
105	3	הכנסות מראש
21,196	19,825	הוצאות לשלם (*)
90	463	עובדים ומוסדות בגין שכר
898	1,169	מס ערך מוסף
536	594	הפרשה לחופשה
23,341	22,673	

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

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 13 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
9,971	9,132
29,108	26,748
39,079	35,880
(3,199)	(3,220)
35,880	32,660

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	
2024	2025
אלפי ש"ח	
3,199	3,220
3,220	3,242
3,242	3,264
3,264	3,287
26,154	22,867
39,079	35,880

שנה ראשונה

שנה שניה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

באור 14 - הון מניות

הרכב לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024:

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 2025

באור 15 - הכנסות ועלות הפעילות

א. לשנת 2025:

רווח (הפסד) אלפי ש"ח	עלויות אלפי ש"ח	הכנסות אלפי ש"ח	
5,654	93,386	99,040	פרויקטים עבור העירייה (ה)
525	59	584	תפעול מעונות הגיל
1,280	-	1,280	פרויקט הכח
655	-	655	שילוט-פרסום חוצות
3,478	997	4,475	הפעלת חניונים ומערך חניה (ג)(ד)
(43)	1,038	995	תפעול שוק עירוני
(94)	454	360	מעונות יום
179	11	190	תפעול בית קפה
266	106	372	רכבים חשמליים
-	13,169	13,169	מהיר לעיר
(14)	14	-	גגות סולארים רשויות מקומיות אחרות (ראה באור 20(6))
2,424	942	3,366	חניון עתיר ידע
18	201	219	We Ride
93	98	191	תאים ננעלים (לוקרים)
513	81	594	שילוט גשרים
-	16	16	שכירות מאתרים סולאריים
117	42	159	מגרש פאדל
(90)	90	-	תמ"א 38
41	10	51	שכירות ווטרגול
82	23	105	אחרות
15,084	110,737	125,821	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 15 - הכנסות ועלות הפעילות (המשך)

ב. 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
2,332	936	3,268	אחרות (ראה באור 20(6))
17	211	228	חניון עתיר ידע
85	75	160	We Ride
410	60	470	תאים ננעלים (לוקרים)
10	893	903	שילוט גשרים
177	49	226	שכירות מאתרים סולאריים
(109)	109	-	מגרש פאדל
157	115	272	תמ"א 38
13,615	103,539	117,154	אחרות

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

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:

פרויקט הפעלת החניונים ומערך החנייה בשנת 2021 כולל 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 ממערך החנייה בעיר כחלק מהכנסות החברה וכן 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.

החל משנת 2022 מלוא התקבולים מחניונים בעיר מוכרים 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 בסך כ-519 אלפי 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, החברה צופה כי תעשה הסדרה עם העירייה גם לחלוקת ההפסדים מהפרויקט. על כן, סך הכנסות שהוכרו בגין חלקה של העירייה בהפסדים עבור השנים 2020 - 2025 הינן 1,806 אלפי ש"ח.

בשנת 2025 נרשמו הכנסות בגין חלקה של העירייה בהפסדים בסך 129 אלף ש"ח (בשנת 2024 - 183 אלף ש"ח).
ראו בנוסף באור 20(2).

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
3,351	3,787	שכר עבודה ונלוות (א)
459	504	אחזקת רכב
734	689	שכר דירה ואחזקת משרד
80	82	ביטוח
237	320	משרדיות ותקשורת
194	205	מסים עירוניים, אגרות ודמי חבר
74	75	פרסום, יחסי ציבור ויעוץ שיווקי
653	712	שירותים מקצועיים
430	427	ניהול פרויקטים
262	231	פחת
(6)	-	חובות מסופקים
6	-	חובות אבודים
<u>6,474</u>	<u>7,032</u>	

(א) בשנת 2025 כולל עלות שכר המנכ"ל בסך 580,727 ש"ח, בשנת 2024 בסך 569,758 ש"ח.

באור 17 - מסים על ההכנסה

א. שיעור מס חברות
שיעור המס לחברה בשנים 2024 - 2025 - 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 2025

באור 17- מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מרכיבי הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
(1,342)	(1,820)
20	13
<u>(1,322)</u>	<u>(1,807)</u>

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	
2024	2025
אלפי ש"ח	
123	137
<u>37</u>	<u>36</u>

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 2025

באור 18 - התחייבויות תלויות

תביעות משפטיות:

1. בשנת 2022 הוגשה תביעה כנגד החברה על סך של כ- 7,236 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 ומשכך 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 2,700 אלפי ש"ח. בשנת 2025 נוספו לתביעה בעניין נזקי גוף תובע נוסף וכן תביעות של המוסד לביטוח לאומי בסך 6,952 אלפי ש"ח. סך התביעות בפרויקט זה הינו 9,652 ש"ח. לא ניתן להעריך, בשלב זה, את הסיכון לחברה שכן מדובר בשלב מקדמי, לא ברור תפקודו של התובע כיום, גובה תגמולי הביטוח הלאומי שצפוי לקבל התובע ואשר יש לקזזם מכל פיצוי בתיק זה, אחריות החברה בשים לב לאחריות הישירה של יתר הצדדים וטענות החברה בעניין הכיסוי הביטוחי 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 1,569,184 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. נוכח השלב המוקדם ביותר בו מצוי ההליך ובהינתן העובדה כי טרם התקיים הדיון המקדים, מוקדם עדיין ליתן הערכה לחשיפת החברה בשלב זה ועל כן לא נכללה הפרשה בספרים בגין תביעה זו.
5. תביעות שסיכוי קבלתן נמוך על פי חוות דעת היועצים המשפטיים לא נכללו בביאור 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 2025

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 2025 בגין פרויקט זה הינה 448 אלף ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2024 - 577 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 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 2025 בגין פרויקט זה הינה 23,142 אלף ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2024 - 24,358 אלף ש"ח (מוצג לזמן קצר וזמן ארוך). ראו בנוסף באור 5 ובאור 8.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 20 - התקשרויות (המשך)

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 40 חודשים, בהם נשאה החברה הכלכלית אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמים לסך 4,079 אלפי ש"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 לא שילמו עבור חלק מביצוע העבודות ונותני השירותים הקשורים בפרויקט זה. כתוצאה מכך, החברה נשאה בתשלומים אלו במימון עצמי.

לנוכח האמור, ליום 31 בדצמבר 2025 קיימות יתרות של הכנסות לקבל מהפרויקט בסך של כ- 12,470 אלפי ש"ח והוצאות לשלם לנותני שירות בסך של כ- 317 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 יתרות של 15,133 אלפי ש"ח ו-3,041 אלפי ש"ח בהתאמה).

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים, מתקיים משא ומתן בין החברה לעירייה ונתיבי איילון בנוגע להתחשבנות הסופית.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 20 - התקשרויות (המשך)

5. החברה ביצעה שני סוגי התקשרויות לתמיכה ואקסלרציה עם חברות טכנולוגיות בשלב הקמתם:

GreenUp City והטמעה ישירה

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 לווית עסקי, חיבור למשקיעים, לווית 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.

השותף העסקי התחייב 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.

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

עקב אילוצים שונים בעבר הפרויקטים נעצרו ולא הגיעו לרמת הפיתוח הנדרשת ליישומם.

בשנת הדוח לא הייתה כל התקדמות בפרויקטים אלו.

6. גגות סולארים ברשויות מקומיות אחרות:

בשנת 2020, החברה התקשרה עם רשויות/ חברות כלכליות בהסכם מסגרת שמטרתו ניהול 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 צוות 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 2025

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

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
11,161	14,691	עיריית כפר סבא - חו"ז
12,550	11,740	הכנסות לקבל - עיריית כפר סבא
1,473	1,358	לקוח - החברה העירונית לתרבות הפנאי בכפר סבא בע"מ (חל"צ)
(3,643)	(3,643)	הוצאות לשלם - עיריית כפר סבא
(3,379)	(3,371)	המחאות לפרעון זמן קצר - עיריית כפר סבא
		<u>עסקאות</u>
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
(90,327)	(98,911)	הכנסות מפרוייקטים - מעיריית כפר סבא
(183)	(129)	השתתפות העירייה בהפסדי פרוייקט סולארי
(1,177)	(1,280)	פרויקט הכח
(613)	(655)	שילוט - פרסום חוצות
182	191	הוצאות ארנונה
(110)	(100)	הכנסות מהשתתפות בשכר דירה ואחזקת משרד
		ראה תאור יחסי הגומלין בין הצדדים בבאור ג'.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025

באור 22 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחר תאריך המאזן

א. השפעת המלחמה

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: המלחמה) וזאת בעקבות מתקפת הטרור בה פתח ארגון חמאס ביום זה. החל מתחילת המלחמה, מנהלת מדינת ישראל לחימה במספר חזיתות מול גורמים שונים. במהלך חודש יוני 2025, התרחבה הלחימה לזירות נוספות לרבות עימות ישיר עם איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", כאשר עם פתיחתו הכריזה המדינה על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי שלה.

במהלך חודש אוקטובר 2025, הושג מתווה הפסקת אש בין ישראל ובין חמאס, כאשר עדיין קיימת אי ודאות לגבי יציבות הפסקת האש ומצב הלחימה ברצועת עזה ובגזרות נוספות במדינה.

במהלך חודש פברואר 2026, חודשה הלחימה עם איראן וחזבאללה במסגרת מבצע "שאגת הארי", כאשר עם פתיחתו הכריזה המדינה על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי שלה.

אירועי המלחמה הובילו לפגיעה בעורף ובפעילות העסקית במשק הישראלי.

למבצע "שאגת הארי" השפעות על החברה הבאות לידי ביטוי ישיר בתחומים כגון ניקיון מוסדות חינוך ומבני ציבור עליהם החברה אמונה ואשר סגורים או פועלים במתכונת מצומצמת וכן על פרויקט פרסום חוצות שבו עובדת החברה עם 3 חברות מרכזיות שחוות ירידה דרמטית בפעילות, המשך ישיר למלחמת חרבות ברזל. השפעות אלה יביאו לאובדן הכנסות משמעותי בשנת 2026. בנוסף ככל שיימשך המבצע צופה החברה היתכנות לפגיעה בתחומים נוספים כמו שוק השכירות.

ב. התקשרות חדשה

בשנת 2026 קיבלה החברה לידיה את ניהול מערך הרמזורים בעיר המתבטא בבקרה, אחזקה שוטפת והשקעה במתקנים חדשים. בחציון הראשון של שנת 2026 מתרכזת החברה בשימור מצב קיים, מיסוד התקשרויות מול בעלי המקצוע הרלוונטיים וניתוח השקעות עתידיות. ניהול מערך הרמזורים בעיר עתיד להניב לחברה הכנסות עתידיות שיבואו לידי ביטוי בדו"חות הכספיים של שנת 2026.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח רווח והפסד מותאם לצרכי מס הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

<u>לשנת המס 2025</u>	
7,789,861	רווח לפי דוח רווח והפסד
	<u>הוסף</u>
58,000	גידול בהפרשה לחופשה
2,300	תרומות
13,533	ריבית ששולמה למס הכנסה
49,910	רווחה, אירוח וכיבודים
3,115	מתנות
126,858	
	<u>הפחת</u>
(2,000)	קיטון בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(505)	ניכוי נוסף בגין פחת
7,914,214	<u>הכנסה חייבת לשנת המס 2025</u>
(8,943)	<u>הפסד הון משנים קודמות להעברה לשנה הבאה</u>

מנהל

מנהל

החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ

דוח רווח והפסד מותאם לצרכי מס הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

חות דעת רואי החשבון

בדקנו את דוח ההתאמה המצורף של החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ לשנת המס 2025 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, להכנסה החייבת שהוצהרה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

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

שטרק את שטרק
רואי חשבון

רעננה,
19 באפריל 2026