

**David Rosenberg** C.P.A (ISR)

53 Hamasger St. Tel Aviv 67217 p.o.b 57543  
Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865

**דוד רוזנברג רואה**

**חשבון**

רחוב המסגר 53 תל אביב 67217  
ת.ד. 57543  
טלפון: 03-6854218 פקס:  
03-6854865

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2013**

**תוכן**

**דף**

- 1 דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות .....
- 2 מאזן .....
- 3 דוח רווח והפסד .....
- 4 דוח על תזרימי המזומנים .....
- 5 רווח גולמי מפעילות – נספח א .....
- 6 הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות - נספח ב .....
- 10-7 באורים לדין-וחשבון הכספי .....
- 11 דוח מותאם לצורך מס הכנסה .....

טופס 1214

טופס י"א

**David Rosenberg** C.P.A (ISR)

53 Hamasger St. Tel Aviv 67217 p.o.b 57543  
Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865

**דוד רוזנברג רואה**

**חשבון**

רחוב המסגר 53 תל אביב 67217  
ת.ד. 57543  
טלפון: 03-6854218 פקס:  
03-6854865

**דוח רואה חשבון המבקר לבעלי המניות של**

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 ואת דוחות רווח והפסד לכל אחת מהשנים 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 בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"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 מידגמית 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.

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 ואת תוצאות פעולותיה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

30 בנובמבר 2014

דוד רוזנברג  
רואה חשבון

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**מאזן ליום 31 בדצמבר 2013**

31.12.2012	31.12.2013	באור	
ש"ח	ש"ח		
291,505	79,329		<b>רכוש שוטף:</b>
3,000,092	7,025,684		מזומנים ופקדונות בבנקים
	21,030	2	מזמיני עבודה ולקוחות (ברובן הכנסות לקבל)
798,439	543,585	3	בעלי מניות (מועצה אזורית לב השרון)
58,513	36,813		פרוייקטים בביצוע, נטו
3,491	3,491		מוסדות ממשלתיים
50,703	45,254		עובדים
4,202,743	7,755,186		חייבים שונים והוצאות מראש
2,187,419	1,956,046	4	<b>רכוש קבוע</b>
6,390,162	9,711,232		<b>סך הכל רכוש</b>
	43,035		<b>התחייבויות שוטפות:</b>
185,632	191,340		המחאות לפרעון
49,224	109,099		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
149,695		2	ספקים ונותני שירותים
	501,854	5	בעלי מניות (מועצה אזורית לב השרון)
88,817	69,512		חברה קשורה (באמצעות המועצה האזורית לב השרון)
13,144	14,970		מוסדות ממשלתיים
791,404	3,775,000		עובדים
1,277,916	4,704,810		זכאים שונים והוצאות לשלם (ברובן בגין פרוייקטים)
670,469	461,857	6	<b>הלוואה לזמן ארוך, נטו</b>
	721	7	<b>הון המניות ועודפים:</b>
721	721		הון המניות
4,441,056	4,543,844		יתרת הרווח שלא יועדה
4,441,777	4,544,565		
6,390,162	9,711,232		<b>סך הכל הון והתחייבויות</b>

הבאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה.

מנהלים:

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**דוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013**

**David Rosenberg** C.P.A (ISR)

53 Hamasger St. Tel Aviv 67217 p.o.b 57543  
Tel. 03-6854218 Fax. 03-6854865

**דוד רוזנברג רואה**

**חשבון**

רחוב המסגר 53 תל אביב 67217  
ת.ד. 57543  
טלפון: 03-6854218 פקס:  
03-6854865

שנה קודמת	ש"ח	באור
2,319,195	4,630,309	
619,095	3,257,584	
1,700,100	1,372,725	
1,209,513	1,056,280	
490,587	316,445	
27,520	23,459	8
463,067	292,986	
	190,198	
463,067	102,788	
3,977,989	4,441,056	
4,441,056	4,543,844	

הכנסות - לפי נספח א  
השלמת עלויות בגין פרויקטים גמורים

רווח גולמי  
הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות - לפי נספח ב

רווח הפעלה לפני מימון  
הוצאות מימון, נטו

רווח לאחר מימון  
הפסד הון מגריטת מבנים יבילים

רווח לשנה  
יתרת הרווח לתחילת השנה

יתרת הרווח שלא יועדה

הבאורים לדין-וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**דין וחשבון על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013**

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
463,067	102,788		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			רווח לפי דוח רווח והפסד
-62,616	-107,822		התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות
400,451	-5,034		שוטפת (א)
			מזומנים נטו שנבעו (ששימשו ל) מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
		-4,238	רכישת נכסים קבועים, נטו
		-4,238	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
-181,381	-202,904		פרעון אשראי מבנקים, נטו
-181,381	-202,904		מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
219,070	-212,176		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
72,435	291,505		יתרת מזומנים לתחילת השנה
291,505	79,329		יתרת מזומנים לסוף השנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
57,097	45,413		פחת
	190,198		הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
-274,354	-4,025,592		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
-401,488	254,854		עליה בלקוחות ובהמחאות לגביה
897,607	6,119		ירידה (עליה) בפרויקטים בביצוע, נטו
-132,927	102,910		ירידה בחייבים אחרים ויתרות חובה
-208,551	3,318,276		עליה (ירידה) בספקים והמחאות לפרעון
-62,616	-107,822		עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות
			<b>סך הכל</b>

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**רווח גולמי מפעילות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013**

**נספח א**

לשנת 2013 :

<u>רווח</u> <u>ש"ח</u>	<u>עלויות</u> <u>ש"ח</u>	<u>הכנסות</u> <u>ש"ח</u>
959,696	3,223,544	4,183,240
413,029	34,040	447,069
<u>1,372,725</u>	<u>3,257,584</u>	<u>4,630,309</u>

פרויקטים  
שכר דירה ואחזקה  
**סך הכל**

לשנת 2012 :

<u>רווח</u> <u>ש"ח</u>	<u>עלויות</u> <u>ש"ח</u>	<u>הכנסות</u> <u>ש"ח</u>
1,238,820	573,613	1,812,433
461,280	45,482	506,762
<u>1,700,100</u>	<u>619,095</u>	<u>2,319,195</u>

פרויקטים  
שכר דירה ואחזקה  
**סך הכל**

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013**

**נספח ב**

<u>שנה קודמת</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
424,755	464,117		משכורת ונלוות
54,252	61,380		אחזקת רכב (כולל פחת)
218,168	233,478		דמי שכירות
57,760	52,605		אחזקה
25,536	17,737		ביטוח
1,078	3,822		משרדיות, הדפסות והעתקות
13,636	13,625		תקשורת
19,629	26,523		אגרות ודמי חבר
98,000	99,311		הנהלת חשבונות, בקורת ועוד
187,756	34,019		משפטיות
52,559	21,840		יעוץ, פקוח ושכר טרחה מקצועי
	1,349		נסיעות בתפקיד ושליחויות
3,247	7,329		כבודים, מתנות ותרומות
41,522	7,772		ספרות מקצועית והשתלמויות
11,615	11,373		פחת
<u>1,209,513</u>	<u>1,056,280</u>		<b>סך הכל</b>

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2013**

כללי:

החברה הוקמה בתאריך 7 בדצמבר 1993. החברה עוסקת ביזום, תכנון וביצוע תוכניות לקידום ופתוח כלכלי ו/או עסקי בתחום המועצה האזורית לב השרון.

1. **מדיניות חשבונאית:**

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי לשנה הקודמת, הם:

א. השפעת השינויים בכח הקניה של המטבע הישראלי:

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא ניתן בהם ביטוי להשפעת השינוי בכח הקניה של המטבע הישראלי על התוצאות העסקיות. שער השינוי במדד המחירים לצרכן בשנת הדוח הסתכם ב 1.8% (אשתקד: 1.63%) וזאת על בסיס של מדד "בגין".

ב. מזומנים ושווי מזומנים:

בשווי מזומנים נחשבות השקעות שנוזלותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופת הפקדתם המקורית במועד ההשקעה בהם אינה עולה על שלושה חודשים ואשר אינם מוגבלים בשימוש.

ג. פרויקטים בביצוע:

מוצגים לפי העלויות הישירות בתוספת חלק יחסי מהוצאות תפעול, הנהלה וכלליות שהווננו.

ד. שיטת רישום העבודות:

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.

2) החברה עוסקת, בין השאר, כקבלן מבצע עבור מועצה איזורית לב השרון, בשיטת העלות בתוספת (קוסט פלוס). עבודות אלו נרשמות, כמקובל בענף, לפי קצב הביצוע וההכנסה נרשמת בהתאם לבצוע בפועל. במקרים בהם מבצעת החברה עבודות ניהול ופקוח עבור העירייה או אחרים, נרשמות ההכנסות מדמי ניהול על בסיס צבירה.

ה. רכוש קבוע:

מוצג לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר.

הפחת מחושב בשיטת "הקו הישר" בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם, הזהים לשעורים המקובלים המותרים בניכוי לצורך מס.



**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2013**

1. מטבע חוץ והצמדה:

נכסים והתחייבויות במטבע-חוץ 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.

2. בעלי מניות (מועצה אזורית לב השרון):

31.12.2012	31.12.2013
ש"ח	ש"ח
149,695	-21,030

בחשבון שוטף

3. פרוייקטים בביצוע, נטו:

31.12.2012	31.12.2013
ש"ח	ש"ח
798,439	543,585

שטרם עברו לדוח רווח והפסד:  
שונים

4. רכוש קבוע:

31.12.2012	31.12.2013	פחת שנצבר	עלות	שעור הפחת	
עלות מופחתת ש"ח	עלות מופחתת ש"ח	ש"ח	ש"ח	%	
751,147	717,107	133,893	851,000	4	מבנה קפיטריה
190,198				10	מבנים יבילים, להשכרה
62,916	54,114	40,396	94,510	15-7	רהוט וציוד משרדי
212	2,750	24,115	26,865	33-20	מחשבים וציוד היקפי
12,909	10,638	12,069	22,707	10	שיפורים במושכר
1,170,037	1,171,437		1,171,437		זכויות במרכז תחבורה *
2,187,419	1,956,046	210,473	2,166,519		<b>סך הכל</b>

\* נרכשו מהמועצה האזורית לב השרון.

לאחר שווק הפרוייקט נתברר שזכויות השימוש והבעלות בעיתיות מבחינה משפטית וכלכלית והנושא נמצא בבדיקה הן עם הרוכשים, הן עם המועצה האזורית לב השרון והן עם מינהל מקרקעי ישראל.

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2013**

5. חברה קשורה ע"י מועצה אזורית לב השרון :

טרם נקבעו תנאי החוזר של ההלוואה שניתנה לחברה ע"י חברת מי לב השרון בע"מ

6. הלוואה מבנק לזמן ארוך :

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח
ש"ח		
856,101	653,197	יתרת הלוואה מבנק לזמן ארוך (*) בניכוי: חלויות שוטפות <b>סך הכל</b>
185,632	191,340	
670,469	461,857	

(\*) הלוואה נושאת ריבית צמודה בשיעור 3.6%, נפרעת בתשלומים חודשיים עד מרץ 2017.

7. הון המניות :

31.12.12 : זהה.

מונפק ונפרע	רשום	
ש"ח	ש"ח	
360	46,040	מניות רגילות בנות 1 ש"ח מניות הצבעה והנהלה בנות 1 ש"ח מניות נידחות בנות 1 ש"ח <b>סך הכל</b>
359	360	
2	3,600	
721	50,000	

8. הוצאות מימון, נטו :

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
ש"ח			
64,957	45,437		הוצאות מימון : לבנקים
631	47		הכנסות מימון : מבנק ממוסדות ממשלתיים
36,806	21,931		
37,437	21,978		
27,520	23,459		<b>סך הכל</b>

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2013**

**9. מסים על ההכנסה :**

- א. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת מס 2005.
- ב. כתוצאה מיישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) ניתן ניכוי נוסף בשל פחת בסך 652 ₪.
- ג. לחברה יתרת להעברה לצורך מס כדלהלן :
- ד. הפסד עסקי בסך 7,335,213 ₪.  
הפסד הון בסך 516,232 ₪.  
הפסד ריאלי מניירות ערך (מועבר משנת 2005) בסך 20,620 ₪.  
לפיכך, לא נרשמה הפרשה למסים בגין השנה השוטפת.

**10. התחייבויות תלויות :**

- א. שעבודים :  
שעבוד שוטף ללא הגבלה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על זכויות החברה הכלכלית בהפעלה וניהול הקפיטריה בקרית חינוך דרור.
- ב. תביעות משפטיות :  
תביעה נגד החברה כצד ג' בגין נזק לרכוש של תושב, בעקבות עבודות שבוצעו ע"י החברה. התביעה הינה בסך 31,802 ₪ ולא ניתן להעריך את סיכויי ההצלחה שלה.
- ג. זכויות במרכז תחבורה :  
ראה באור 4.
- ד. תביעת אדריכלים בסך 450,000 ₪ לערך בגין פרויקט שהופסק. לדעת יועציה המשפטיים של החברה אין לתביעה זו על מה לסמוך ולפיכך לא הופרש בגינה.

**החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ**

**דוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013**  
**מותאם לצורך מס הכנסה**

ש"ח	ש"ח	
102,788		רווח, לפי דוח רווח והפסד הרצוף למאזן ליום 31.12.2013
	190,198	<b>נוסף:</b>
	712	הפסד הון מגריטת רכוש קבוע
191,010	100	כיבודים
		קנסות
293,798		
21,931		<b>פחות:</b> ריבית ממס הכנסה
271,867		
7,606,428		הפסד מועבר משנה קודמת
		הפסד לפני יישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים
7,334,561		בשל אינפלציה)
		ניכוי נוסף בשל פחת בהתאם להוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה
652		(תאומים בשל אינפלציה)
7,335,213		הפסד מותאם להעברה

מנהלים:

בדקנו את ההתאמה של החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ לשנת המס 2013 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 להפסד שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

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

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

30 בנובמבר 2014

דוד רוזנברג  
רואה חשבון