

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 2012

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 2012 ו-2011 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, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתנו של רואה חשבון), התש"ל"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 מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו 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 בערכים נומינליים, מידע בדבר סכומים מדווחים כאמור בתקני המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, לא נכלל בדוחות כספיים אלה.

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2012 ו-2011 ואת תוצאות פעולותיה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

17 באוקטובר 2013

דוד רוזנברג
רואה חשבון

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 2012

31.12.2011	31.12.2012	באור	
ש"ח	ש"ח		
72,435	291,505		רכוש שוטף:
2,725,738	3,000,092		מזומנים ופקדונות בבנקים
80,055		2	מזמיני עבודה ולקוחות
396,951	798,439	3	בעלי מניות (מועצה אזורית לב השרון)
332,241	58,513		פרוייקטים בביצוע, נטו
3,491	3,491		מוסדות ממשלתיים
132,759			עובדים
461,768	50,703		הכנסות לקבל
4,205,438	4,202,743		חייבים שונים והוצאות מראש
2,244,516	2,187,419	4	רכוש קבוע
6,449,954	6,390,162		סך הכל רכוש
53,104			התחייבויות שוטפות:
180,463	185,632		המחאות לפרעון
129,047	49,224		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
	149,695	2	ספקים ונותני שירותים
93,640	88,817		בעלי מניות (מועצה אזורית לב השרון)
17,971	13,144		מוסדות ממשלתיים
1,140,000	791,404		עובדים
1,614,225	1,277,916		זכאים שונים והוצאות לשלם (כולל בגין פרויקטים)
857,019	670,469	5	הלוואה לזמן ארוך, נטו
721	721	6	הון המניות ועודפים:
3,977,989	4,441,056		הון המניות
3,978,710	4,441,777		יתרת הרווח שלא יועדה
6,449,954	6,390,162		סך הכל הון והתחייבויות

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 2012

<u>שנה קודמת</u> <u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>באור</u>	
771,530	2,319,195		הכנסות - לפי נספח א
402,386	619,095		השלמת עלויות בגין פרויקטים גמורים
369,144	1,700,100		רווח גולמי
952,823	1,209,513		הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות - לפי נספח ב
-583,679	490,587		רווח (הפסד) הפעלה לפני מימון
75,932	27,520	7	הוצאות מימון, נטו
-659,611	463,067		רווח (הפסד) הפעלה לאחר מימון
98,102			הכנסות אחרות: רווח ממימוש רכוש קבוע
-561,509	463,067		רווח (הפסד) לשנה
4,539,498	3,977,989		יתרת הרווח לתחילת השנה
3,977,989	4,441,056		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 2012

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
-561,509	463,067		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח (הפסד) לפי דוח רווח והפסד התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
-165,932	-62,616		מזומנים נטו שנבעו (ששימשו ל) מפעילות שוטפת
-727,441	400,451		
423,740			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: ירידה (עליה) בהשקעות לזמן קצר מכירת (רכישת) נכסים קבועים, נטו מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
714,761			
1,138,501			
-503,944	-181,381		תזרימי מזומנים מפעילות מימון: פרעון אשראי מבנקים, נטו
-503,944	-181,381		מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-92,884	219,070		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
165,319	72,435		יתרת מזומנים לתחילת השנה
72,435	291,505		יתרת מזומנים לסוף השנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
87,744	57,097		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
-98,102			פחת רווח הון ממימוש רכוש קבוע
640,114	-274,354		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
-54,292	-401,488		ירידה(עליה) בלקוחות ובהמחאות לגביה
-183,532	897,607		עליה בפרויקטים בביצוע, נטו
137,650	-132,927		ירידה (עליה) בחייבים אחרים ויתרות חובה
-695,514	-208,551		עליה (ירידה) בספקים והמחאות לפרעון
-165,932	-62,616		ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
			סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

רווח גולמי מפעילות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

נספח א

לשנת 2012 :

<u>רווח (הפסד)</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

לשנת 2011 :

<u>רווח (הפסד)</u> <u>ש"ח</u>	<u>עלויות</u> <u>ש"ח</u>	<u>הכנסות</u> <u>ש"ח</u>
-120,428	356,904	236,476
489,572	45,482	535,054
<u>369,144</u>	<u>402,386</u>	<u>771,530</u>

פרויקטים
שכר דירה ואחזקה
סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

נספח ב

<u>שנה קודמת</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
78,982	424,755		משכורת ונלוות
301,256			דמי ניהול
53,117	54,252		אחזקת רכב (כולל פחת)
214,052	218,168		דמי שכירות
57,639	57,760		אחזקה
4,686	25,536		ביטוח
2,022	1,078		משרדיות, הדפסות והעתקות
8,986	13,636		תקשורת
24,990	19,629		אגרות ודמי חבר
7,000			פרסום
56,000	98,000		הנהלת חשבונות ובקורת
46,134	187,756		משפטיות
48,866	52,559		יעוץ, פקוח ושכר טרחה מקצועי
303			נסיעות בתפקיד ושליחויות
3,489	3,247		כבודים, מתנות ותרומות
3,039	41,522		ספרות מקצועית והשתלמויות
42,262	11,615		פחת
<u>952,823</u>	<u>1,209,513</u>		סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2012

כללי:

החברה הוקמה בתאריך 7 בדצמבר 1993. החברה עוסקת ביוזום, 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 1.63% (אשתקד: 2.17%) 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 שהונו.

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 הבצוע 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 2012

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):

31.12.2011	31.12.2012	
ש"ח	ש"ח	
-80,055	149,695	חשבון שוטף

3. פרוייקטים בביצוע, נטו:

31.12.2011	31.12.2012	
ש"ח	ש"ח	
396,951	798,439	שטרם עברו לדוח רווח והפסד: שונים

4. רכוש קבוע:

31.12.2011	31.12.2012	פחת	עלות	שעור	
עלות מופחתת	עלות מופחתת	שנצבר	ש"ח	הפחת	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	%	
986,827	941,345	682,712	1,624,057	10	מבנים יבילים, להשכרה
69,700	62,916	33,537	96,453	15-7	רהוט וציוד משרדי
2,772	212	21,872	22,084	33-20	מחשבים וציוד היקפי
15,180	12,909	9,798	22,707	10	שיפורים במושכר
1,170,037	1,170,037		1,170,037		זכויות במרכז תחבורה *
2,244,516	2,187,419	747,919	2,935,338		סך הכל

* 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 2012

5. הלוואה מבנק לזמן ארוך:

שנה קודמת	ש"ח
ש"ח	ש"ח
1,037,482	856,101
180,463	185,632
857,019	670,469

יתרת הלוואה מבנק לזמן ארוך (*)
בניכוי: חלויות שוטפות
סך הכל

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

6. הון המניות:

31.12.11 : זהה.

מונפק ונפרע	רשום
ש"ח	ש"ח
360	46,040
359	360
2	3,600
721	50,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח
מניות הצבעה והנהלה בנות 1 ש"ח
מניות נידחות בנות 1 ש"ח
סך הכל

7. הוצאות מימון, נטו:

שנה קודמת	ש"ח
ש"ח	ש"ח
67,701	64,957
63,466	
131,167	64,957
6,403	631
48,832	36,806
55,235	37,437
75,932	27,520

הוצאות מימון:
לבנקים
לשונים

הכנסות מימון:
מריבית
ממוסדות ממשלתיים

סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2012

8. 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 7,606,428 ₪.
הפסד הון בסך 326,037 ₪.
הפסד ריאלי מניירות ערך (מועבר משנת 2005) בסך 20,620 ₪.
לפיכך, לא נרשמה הפרשה למסים בגין השנה השוטפת.

9. 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 סיכוי ההצלחה שלה.
- ג. זכויות במרכז תחבורה :
ראה באור 4.

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

דוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012
מותאם לצורך מס הכנסה

ש"ח	ש"ח	
463,067		רווח, לפי דוח רווח והפסד הרצוף למאזן ליום 31.12.2012
	289	נוסף:
2,089	1,800	כיבודים
		קנסות
465,156		
36,806		פחות: ריבית ממס הכנסה
428,350		
8,034,126		הפסד מועבר משנה קודמת
		הפסד לפני יישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים
7,605,776		בשל אינפלציה)
		ניכוי נוסף בשל פחת בהתאם להוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה
652		(תאומים בשל אינפלציה)
7,606,428		הפסד מותאם להעברה

מנהלים:

בדקנו את ההתאמה של החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ לשנת המס 2012 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 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.

17 באוקטובר 2013

דוד רוזנברג
רואה חשבון