

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 2014

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 2014 ו-2013, את דוחות רווח והפסד והדוחות על תזרימי המזומנים 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 2014 ו-2013 את תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

25 ביוני 2015

דוד רוזנברג
רואה חשבון

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 2014

31.12.2013	31.12.2014	באור	
ש"ח	ש"ח		
29,914	78,476		רכוש שוטף:
49,415	28,520		מזומנים בבנקים
7,025,684	6,975,684		המחאות לגביה
21,030	27,488	2	מזמיני עבודה ולקוחות (ברובן הכנסות לקבל)
543,585	719,403	3	בעלי מניות (מועצה אזורית לב השרון)
36,813	12,233		פרוייקטים בביצוע, נטו
3,491	4,539		מוסדות ממשלתיים
45,254	67,780		עובדים
7,755,186	7,914,123		חייבים שונים והוצאות מראש
1,956,046	1,933,539	4	רכוש קבוע
9,711,232	9,847,662		סך הכל רכוש
43,035	35,794		התחייבויות שוטפות:
191,340	203,545		המחאות לפרעון
109,099	129,303		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
501,854	400,315	5	ספקים ונותני שירותים
69,512	90,599		חברה קשורה (באמצעות המועצה האזורית לב השרון)
14,970	5,288		מוסדות ממשלתיים
3,775,000	4,085,000		עובדים
4,704,810	4,949,844		זכאים שונים והוצאות לשלם (ברובן בגין פרוייקטים)
461,857	253,582	6	הלוואה לזמן ארוך, נטו
721	721	7	הון המניות ועודפים:
4,543,844	4,643,515		הון המניות
4,544,565	4,644,236		יתרת הרווח שלא יועדה
9,711,232	9,847,662		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 2014

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	
4,630,309	5,699,662		הכנסות - לפי נספח א
3,257,584	4,092,188		עלות הפעילות
1,372,725	1,607,474		רווח גולמי
1,056,280	1,430,113		הוצאות תפעול, הנהלה וכלליות - לפי נספח ב
316,445	177,361		רווח הפעלה לפני מימון
23,459	77,690	8	הוצאות מימון, נטו
292,986	99,671		רווח לאחר מימון
190,198			הפסד הון מגריטת מבנים יבילים
102,788	99,671		רווח לשנה
4,441,056	4,543,844		יתרת הרווח לתחילת השנה
4,543,844	4,643,515		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 2014

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח	
102,788	99,671		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
-157,237	167,899		רווח לפי דוח רווח והפסד
-54,449	267,570		התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
			מזומנים נטו שנבעו (ששימשו ל) מפעילות שוטפת
-4,238	-22,938		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
-4,238	-22,938		רכישת נכסים קבועים, נטו
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-202,904	-196,070		תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
-202,904	-196,070		פרעון אשראי מבנקים, נטו
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-261,591	48,562		עליה במזומנים ושווי מזומנים
291,505	29,914		יתרת מזומנים לתחילת השנה
29,914	78,476		יתרת מזומנים לסוף השנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
45,413	45,445		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
190,198			פחת הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
-4,075,007	70,895		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
254,854	-175,818		ירידה (עליה) בלקוחות ובהמחאות לגביה
6,119	-5,452		ירידה (עליה) בפרויקטים בביצוע, נטו
102,910	12,963		ירידה (עליה) בחייבים אחרים ויתרות חובה
3,318,276	219,866		עליה בספקים והמחאות לפרעון
-157,237	167,899		עליה בזכאים אחרים ויתרות זכות
			סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

רווח גולמי מפעילות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

נספח א

לשנת 2014 :

<u>רווח</u> <u>ש"ח</u>	<u>עלויות</u> <u>ש"ח</u>	<u>הכנסות</u> <u>ש"ח</u>
1,176,058	4,058,148	5,234,206
431,416	34,040	465,456
<u>1,607,474</u>	<u>4,092,188</u>	<u>5,699,662</u>

פרויקטים
שכר דירה ואחזקה
סך הכל

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

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

נספח ב

<u>שנה קודמת</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
464,117	499,337		משכורת ונלוות
61,380	62,563		אחזקת רכב (כולל פחת)
233,478	362,231		דמי שכירות
52,605	56,407		אחזקה
17,737	17,878		ביטוח
3,822	5,621		משרדיות, הדפסות והעתקות
13,625	15,827		תקשורת
26,523	25,347		אגרות ודמי חבר
99,311	115,582		הנהלת חשבונות, בקורת ועוד
34,019	226,195		משפטיות
21,840	13,000		יעוץ, פקוח ושכר טרחה מקצועי
1,349	839		נסיעות בתפקיד ושליחויות
7,329	13,346		כבודים, מתנות ותרומות
7,772	4,535		ספרות מקצועית והשתלמויות
11,373	11,405		פחת
<u>1,056,280</u>	<u>1,430,113</u>		סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2014

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 -0.2% (אשתקד: 1.8%) 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 אפסי"). 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 2014

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):

31.12.2013	31.12.2014	
ש"ח	ש"ח	
21,030	27,488	בחשבון שוטף

3. פרוייקטים בביצוע, נטו:

31.12.2013	31.12.2014	
ש"ח	ש"ח	
543,585	719,403	שטרם עברו לדוח רווח והפסד: שונים

4. רכוש קבוע:

31.12.2013	31.12.2014	פחת	עלות	שעור	
עלות מופחתת	עלות מופחתת	שנצבר	עלות	הפחת	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	%	
717,107	683,067	167,933	851,000	4	מבנה קפיטריה
54,114	50,165	47,296	97,461	15-7	רהוט וציוד משרדי
2,750	4,303	26,349	30,652	33-20	מחשבים וציוד היקפי
10,638	8,367	14,340	22,707	10	שיפורים במושכר
1,171,437	1,187,637		1,187,637		זכויות במרכז תחבורה *
1,956,046	1,933,539	255,918	2,189,457		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 2014

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		
653,197	457,127	יתרת הלוואה מבנק לזמן ארוך (*)
191,340	203,545	בניכוי: חלויות שוטפות
461,857	253,582	סך הכל

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

7. הון המניות:

31.12.13 : זהה.

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

8. הוצאות מימון, נטו:

שנה קודמת	ש"ח	ש"ח
ש"ח		
45,437	57,355	הוצאות מימון:
	20,335	לבנקים
45,437	77,690	למוסדות ממשלתיים (תיקון שנה קודמת)
		הכנסות מימון:
47		מבנק
21,931		למוסדות ממשלתיים
21,978		
23,459	77,690	סך הכל

החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ

באורים לדין וחשבון הכספי ליום 31 בדצמבר 2014

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 6 ₪.
- ג. לחברה יתרת להעברה לצורך מס כדלהלן :
- ד. הפסד עסקי בסך 7,205,361 ₪.
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 2014
מותאם לצורך מס הכנסה

ש"ח	ש"ח	
99,671		רווח, לפי דוח רווח והפסד הרצוף למאזן ליום 31.12.2014
	20,335	נוסף:
	8,917	ריבית למס הכנסה (תיקון שנה קודמת)
30,187	935	כיבודים
		קנסות
129,858		
7,335,213		הפסד מועבר משנה קודמת
7,205,355		הפסד לפני יישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה)
		ניכוי נוסף בשל פחת בהתאם להוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה)
6		
7,205,361		הפסד מותאם להעברה

מנהלים:

בדקנו את ההתאמה של החברה הכלכלית לפיתוח לב השרון בע"מ לשנת המס 2014 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 להפסד שהוצהר 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 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.

25 ביוני 2015

דוד רוזנברג
רואה חשבון