

דוחות כספיים של

החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2016

החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-19	באורים לדוחות הכספיים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיק בע"מ

בקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיק בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, את הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי 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 בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו 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 הבקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת 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 שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

החברה ערכה את הדוחות הכספיים בסכומים נומינליים ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

לדעתנו, פרט לאי עריכת הדוחות בסכומים מדווחים כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון


2 באפריל 2017


ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		באור
נכסים שוטפים:		
2,046,886	2,321,439	
44,149,666	45,438,250	3
46,716	78,708	4
52,486	48,715	.א15
<u>46,295,754</u>	<u>47,887,112</u>	
נכסים לא שוטפים:		
46,982	70,850	
1,345,947	1,338,739	5
278,132	13,566	.א15
<u>1,671,061</u>	<u>1,423,155</u>	
<u>47,966,815</u>	<u>49,310,267</u>	
התחייבויות שוטפות:		
653,354	432,291	
8,004,296	2,522,894	6
32,429,988	40,106,460	7
<u>41,087,638</u>	<u>43,061,645</u>	
התחייבויות לא שוטפות:		
891,218	441,243	8
183,709	-	
47,183	47,183	9
<u>1,122,110</u>	<u>488,426</u>	
		10
תביעות תלויות וערבויות		
50,000	50,000	11
5,707,067	5,710,196	
<u>5,757,067</u>	<u>5,760,196</u>	
<u>47,966,815</u>	<u>49,310,267</u>	

הון עצמי:

הון מניות
יתרת רווח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


 משה אשכנזי, מנכ"ל


 עילם בניבס, יו"ר

2 באפריל 2017
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016		
שקלים חדשים		באור	
			<u>הכנסות:</u>
115,408,819	130,217,952		מעבודות קבלניות
46,689	6,030		מפעילויות אחרות
<u>115,455,508</u>	<u>130,223,982</u>		
			<u>עלויות:</u>
111,322,762	126,014,168		עבודות קבלניות
-	16,341		פעילויות אחרות
<u>111,322,762</u>	<u>126,030,509</u>		
4,132,746	4,193,473		<u>רווח מפעולות רגילות</u>
377,470	389,952	12	רווח מעסקה משותפת
4,510,216	4,583,425		
4,280,654	4,275,417	13	הוצאות הנהלה וכלליות
229,562	308,008		<u>רווח תפעולי</u>
115,742	43,042	14	הוצאות מימון, נטו
(25,224)	6,500		הוצאות (הכנסות) אחרות
88,596	271,466		<u>רווח לפני מסים על ההכנסה</u>
42,236	268,337	15	מסים על הכנסה
<u>46,360</u>	<u>3,129</u>		<u>רווח כולל לשנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח	הון המניות	
שקלים חדשים			
5,710,707	5,660,707	50,000	יתרה ליום 1 בינואר 2015
46,360	46,360	-	רווח כולל לשנה
5,757,067	5,707,067	50,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
3,129	3,129	-	רווח כולל לשנה
<u>5,760,196</u>	<u>5,710,196</u>	<u>50,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
46,360	3,129	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
1,253,327	1,341,169	רווח כולל לשנה
1,299,687	1,344,298	נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(77,663)	(86,081)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(77,663)	(86,081)	רכישת רכוש קבוע
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(8)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(635,429)	(668,700)	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
(314,964)	(314,964)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(950,401)	(983,664)	קיטון יתרות צדדים קשורים
271,623	274,553	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,775,263	2,046,886	עליה במזומנים ושווי מזומנים
2,046,886	2,321,439	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
		<u>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
102,846	93,289	פחת
(19,993)	(2,338)	שערוך הלוואות לזמן ארוך
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
93,617	-	קיטון בלקוחות והמחאות לגביה
(10,079,693)	(1,288,584)	גידול בחייבים ויתרות חובה
16,127	(31,992)	קיטון (גידול) במלאי עבודות בביצוע, נטו
(54,997)	268,337	מסים נדחים, נטו
2,761	(23,868)	הוצאות מראש, נטו
2,322,193	(5,481,402)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שרותים
8,870,466	7,807,727	גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>1,253,327</u>	<u>1,341,169</u>	

באור 1 - כללי

- א. החברה התאגדה כחברה פרטית ונרשמה ביום 28 באפריל 1996. עיריית מודיעין - מכבים - רעות (להלן "העירייה") מתזיקה במלוא זכויות השליטה והבעלות בה. מטרותיה העיקריות של החברה הן ליזום, לפתח, להקים, לבנות ולעודד הקמתם ופיתוחם של פרויקטים מכל מין וסוג לרווחתם של העיר מודיעין - מכבים - רעות ותושביה.
- ב. בתקופת הדוח עסקה החברה בייזום וניהול פרויקטים, השכרת נכסים וכן בביצוע עבודות בניה ופיתוח בקבלנות עבור העירייה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו באופן עקיב בעריכת הדוחות הכספיים, הם:

- א. הגדרות:
- | | | |
|--------------|---|---|
| החברה | - | החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ. |
| צדדים קשורים | - | כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל. |
| העירייה | - | עיריית מודיעין - מכבים - רעות. |
| מדד | - | מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |
- ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים - הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים על בסיס המוסכמה של העלות ההסטורית ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- בחודש אוקטובר 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של הדוחות הכספיים". בהתאם לתקן זה ובהתאם לתקן חשבונאות מספר 17 שפורסם בחודש דצמבר 2002, תופסק ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004, ויושמו כללי מעבר לדוח כספי נומינלי.
- ג. שווי מזומנים - השקעות שנזילותן גבוהה הכוללת פקדונות בבנקים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, נחשבות על ידי החברה כשווי מזומנים.
- ד. מלאי עבודות בביצוע, נטו - מייצג את עלות העבודות שטרם הוכרו כהוצאות בנכוי מקדמות בגין אותם פרויקטים.
- ה. מסים נדחים - החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מסים על ההכנסה (להלן - התקן). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מסים על ההכנסה ומסים נדחים בדוחות הכספיים.
- מסים נדחים מחושבים בשל הפרשים זמניים בין ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות בדוח על המצב הכספי, לבין ערכם לצרכי מס הכנסה. המסים הנדחים מחושבים לפי שעורי המס הצפויים לחול בעת ניצול המסים הנדחים בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף בתאריך הדוח על המצב הכספי. באשר לגורמים בגינם נוצרו המסים הנדחים - ראה באור 15א.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

1. רכוש קבוע: (1) החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 - רכוש קבוע (להלן - התקן) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- לאחר ההכרה הראשונית ברכוש קבוע בהתבסס על עלות הרכישה, התקן מאפשר לבחור בשיטת העלות או בשיטת הערכה מחדש כמדיניות חשבונאית, וליישם אותה בעקביות לגבי קבוצה של פריטי רכוש קבוע שהיא בעלת מהות ושימוש דומים.
- כל חלק משמעותי של רכוש קבוע בעל אורך חיים שונה, יופחת בנפרד (שיטת הרכיבים). שינוי בשיטת פחת יטופל כשינוי באומדן חשבונאי, באופן פרוספקטיבי מכאן ולהבא.
- חלקי חילוף וציוד עזר שאינם מקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יוצגו כמלאי ויזקפו לדוח על הרווח הכולל עם צריכתם. חלקי חילוף וציוד עזר המקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יטופלו כרכוש קבוע.
- עלות רכוש קבוע שהתקבל בעסקת החלפה תימדד על פי שווי הוגן, אלא אם העסקה חסרת מהות מסחרית או שלא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הרכוש הקבוע שהתקבל או שנמסר.
- עלות רכוש קבוע תכלול גם אומדן ראשוני של עלויות פירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס, אשר בגינן לחברה קיימת מחייבות.
- החברה בחרה ליישם את מודל העלות.
- (2) הרכוש מופחת לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים. שעורי הפחת השנתיים הם:
- | שנתיים | % |
|----------------|------|
| מגרש ספורט | 5-20 |
| ריהוט וציוד | 6-33 |
| שיפורים במושכר | 10 |
| כלי רכב | 15 |
- (3) החברה בוחנת כל תקופת דיווח את הצורך ברשום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 (ראה ט. להלן).
2. הכרה בהכנסות: (1) החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 25 של המוסד לתקינה - "הכנסות", הקובע כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי, לגבי הכנסות שמקורן ממכירת סחורות שנרכשו או שיוצרו על ידי החברה, הספקת שירותים וכן הכנסות הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסים של החברה (הכנסות רבית, תמלוגים או דיבידנד). ההכנסות נמדדות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל, בהתחשב בסכומי הנחות מסחריות ו/או הנחות כמות שהחברה מעניקה.
- (1) הכנסות מהספקת שירותים - הכנסות מהספקת שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ובתנאי שסכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן. החברה קובעת את שלב ההשלמה של העסקה על בסיס עלויות שהושקעו בעבודה שבוצעה. שיטה זו מודדת באופן מהימן את השרותים שבוצעו, בהתאם למהות העסקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) הכנסות מרבית, תמלוגים או דיבידנדים - הכנסות מרבית, תמלוגים או דיבידנדים, הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסי החברה מוכרות בתנאי שצפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן. הכנסת רבית מוכרת תוך שימוש בשיטת הרבית האפקטיבית.

בהתאם לכך הכנסות נכללות בדוח על הרווח הכולל כמפורט להלן:

מעבודות על פי חוזה ביצוע - הכנסות מעבודות על פי חוזה ביצוע נכללות בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע (להלן - התקן).

לפי התקן, נרשמות הכנסות מביצוע עבודות על פי שיטת שיעור ההשלמה ובלבד שמתקיימים כל אלה:

- ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן.
- גביית ההכנסות צפויה.
- העלויות הכרוכות בביצוע העבודות ידועות או שניתנות לאומדן מהימן.
- לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת החברה להשלים את העבודה ולעמוד בתנאי החוזה עם הלקוח.
- שיעור 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 עלויות שהוצאו אשר השבתן צפויה.

ת. שימוש באומדנים - הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על סכומי הרכוש וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות והוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

ט. ירידת ערך של נכסים - החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים (להלן - התקן). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה שבדוח על המצב הכספי (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו). התקן חל על כל הנכסים בדוח על המצב הכספי, נכסי מס ונכסים כספיים (פרט לנכסים כספיים שהם השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס בדוח על המצב הכספי עולה על הסכום בר-ההשבה שלו על החברה להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של מטבע חוץ: להלן נתוני מדד המחירים לצרכן, ושערי החליפין היציגים של הדולר של ארה"ב:

<u>שער החליפין של \$1 ארה"ב</u>	<u>מדד מחירים לצרכן *</u>	<u>בגמר השנה</u>
3.845	139.59	2016
3.902	139.87	2015
3.889	141.28	2014
		<u>השינוי במשך השנה</u>
(1.46%)	(0.2%)	2016
0.3%	(1%)	2015
12%	(0.2%)	2014

* על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך הדוח על המצב הכספי לפי בסיס ממוצע 1998 = 100.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
שקלים חדשים	
4,242,405	4,062,026
36,874,603	36,472,118
<u>41,117,008</u>	<u>40,534,144</u>
2,268,634	3,630,899
642,671	851,139
62,109	378,795
1,558	3,137
57,686	40,136
<u>44,149,666</u>	<u>45,438,250</u>

עיריית מודיעין - מכבים - רעות
יתרות חו"ז
הכנסות לקבל (ראה ב. להלן)

הכנסות לקבל
הוצאות מראש ואחרים
מס הכנסה מקדמות בנכוי הפרשה
מס ערך מוסף
צד קשור

ב. כולל מפרויקטים ארוכי טווח:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
שקלים חדשים	
92,378,687	190,214,134
(91,135,807)	(190,181,001)
<u>1,242,880</u>	<u>33,133</u>
89,531,918	184,369,204
(89,531,918)	(184,369,204)
<u>-</u>	<u>-</u>
<u>1,242,880</u>	<u>33,133</u>

סכום ההכנסות שהוכרו
בנכוי - תקבולים ממזמיני עבודה

עבודות בבצוע
בנכוי - עלויות שהוכרו

באור 4 - מלאי עבודות בביצוע, נטו

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
שקלים חדשים	
118,556	313,256
71,840	234,548
<u>46,716</u>	<u>78,708</u>

מלאי עבודות בביצוע
בנכוי מקדמות שנתקבלו

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב הרכוש הקבוע והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות והתנועה בהם בשנת 2016, הינם:

מגרש ספורט	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	כלי רכב	סה"כ	
שקלים חדשים					
4,366,576	622,331	103,344	105,220	5,197,471	עלות: יתרה לתחילת השנה
-	47,473	38,608	-	86,081	תוספות
-	(28,841)	-	-	(28,841)	גריעות
4,366,576	640,963	141,952	105,220	5,254,711	יתרה לסוף שנה
1,300,000	-	-	-	1,300,000	בניכוי - מענקי השקעות
3,066,576	640,963	141,952	105,220	3,954,711	סה"כ
					פחת שנצבר:
1,984,849	423,821	68,586	74,268	2,551,524	יתרה לתחילת שנה
31,428	38,445	7,633	15,783	93,289	תוספות
-	(28,841)	-	-	(28,841)	גריעות
2,016,277	433,425	76,219	90,051	2,615,972	יתרה לסוף שנה
1,050,299	207,538	65,733	15,169	1,338,739	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016
1,081,727	198,510	34,758	30,952	1,345,947	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015

ב. מגרש ספורט

החברה חתמה הסכם עם העירייה על הקמת מיזם משותף להקמת מגרש ספורט לצורך הפעלת חוגים בתחום הספורט ובקיום פעולות חינוך ותרבות לרווחת תושבי העיר (להלן "מגרש הספורט").
מגרש הספורט הוקם על קרקע הנמצאת בבעלות העירייה.
על פי ההסכם הני"ל, העמידה העירייה לרשות המיזם המשותף את הקרקע ללא תמורה כספית וכן השתתפה במימון ההשקעות, במענק בסך 1.3 מיליון ש"ח. החברה העמידה לרשות המיזם המשותף מימון באמצעות הלוואה שקיבלה לזמן ארוך בסך 3 מיליון ש"ח וכן ידע, ניסיון ויכולת לביצוע המיזם המשותף. סוכם בין הצדדים כי הפעלת מגרש הספורט תתבצע עבור המיזם המשותף באמצעות מפעיל אשר יקבע בהסכמה הדדית וכי יתרת הרווחים או ההפסדים יחולקו בין הצדדים ביחס של 20% לעירייה ו- 80% לחברה (ראה גם באור 12).

בהתאם לכך הושקעו בהקמת מגרש הספורט הסכומים כדלקמן:

אלפי ש"ח

4,314
53
(1,300)

תשלומים על חשבון הקמת מגרש הספורט
היוון הוצאות מימון
בניכוי - מענק שהתקבל מהעירייה

3,067

סה"כ עלות נטו

באור 6 - ספקים ונותני שרותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
שקלים חדשים	
2,043,565	394,535
5,960,731	2,128,359
8,004,296	2,522,894

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
שקלים חדשים	
629,928	498,673
235,391	234,478
198,059	202,978
31,226,561	38,574,613
6,030	391,095
134,019	204,623
32,429,988	40,106,460

עיריית מודיעין - מכבים - רעות
עובדים ומוסדות ניכויים
הפרשה לחופשה ולהבראה
הפרשה להשלמת עבודות
הכנסות מראש
הוצאות לשלם ואחרים

באור 8 - הלוואות לזמן ארוך (בנכוי חלויות שוטפות)

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
שקלים חדשים	
615,373	184,515
929,199	689,019
1,544,572	873,534
653,354	432,291
891,218	441,243

הלוואה לזמן ארוך (ב. להלן)
הלוואה לזמן ארוך (ג. להלן)

בנכוי - חלויות שוטפות

ב. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת רבית בשעור של 4.5%.

ג. ההלוואה אינה צמודה ונושאת רבית בשעור פריים + 0.65%.

באור 8 - הלוואות לזמן ארוך (בנכוי חלויות שוטפות) (המשך)

ד. ההלוואות עומדות לפרעון בשנים הבאות - לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
653,354	432,291	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
432,596	257,991	שנה שנייה
257,991	183,252	שנה שלישית
200,631	-	שנה רביעית
891,218	441,243	יתרה לזמן ארוך
<u>1,544,572</u>	<u>873,534</u>	

באור 9 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה ברובה על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח. סכומי הפרמיות אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי מאחר והפוליסות אינן בשליטתה ובניהולה של החברה. בחשבונות נכללה הפרשה מתאימה בגין חלק ההתחייבות שאינו מכוסה על ידי הפוליסה.

באור 10 - תביעות תלויות וערביות

א. תביעות תלויות - בחודש מרץ 2017 הוגשה תביעה כספית על סך של כ- 19,000 אלפי ש"ח כנגד החברה בגין תשלום עבור תוספות וחריגים בפרויקט שביצעה התובעת בשכונת נופים. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

ב. ערביות - החברה העמידה ערבות בנקאית בקשר להשכרת נכס בסך 54,750 ש"ח.

באור 11 - הון מניות

א. הרכב הון המניות לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015:

מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
50,000	50,000	50,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח

ב. כל המניות מוחזקות בידי עיריית מודיעין - מכבים - רעות.

באור 12 - עסקה משותפת

- א. כאמור בבאור 7. החברה הקימה מגרש ספורט בעיסקה משותפת עם העירייה. בהתאם להסכם שנחתם הרווחים או ההפסדים מתחלקים בין הצדדים ביחס של 80% לחברה ו- 20% לעירייה.
- ב. החברה והעירייה חתמו הסכם עם עמותת מתנ"ס מודיעין (להלן "העמותה"), לפיו העמידו את מגרש הספורט לשימוש העמותה. על פי ההסכם ניתנה לעמותה זכות הפעלה במגרש הספורט לצורך הפעלת חוגי ספורט ופעולות חינוך לרווחתם של תושבי העיר מודיעין - מכבים - רעות, לתקופה של 10 שנים, החל מתחילת שנת 2008. בתמורה למתן זכות הפעלה במגרש הספורט תשלם העמותה לחברה ולעירייה תשלום חודשי בסך 40 אלפי ש"ח. תשלום זה צמוד למדד המחירים לצרכן.
- ג. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות של העסקה המשותפת וכן פירוט חלוקת הרווח:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2015	2016
שקלים חדשים	
540,876	534,444

הכנסות

הוצאות:

פחת

רבית והצמדה על הלוואה

40,322	31,428
28,717	15,576
69,039	47,004
471,837	487,440

רווח לחלוקה

חלוקת הרווח:

- החברה

- העירייה

377,470	389,952	80%
94,367	97,488	20%
471,837	487,440	

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
2,875,057	2,955,403	שכר, נלוות והשתתפות בעלויות שכר
152,826	119,430	אחזקת משרד, משרדיות ופרסום
26,931	17,612	אחזקת מחשב
323,632	319,719	שכר דירה
67,083	43,840	דואר וטלפון
24,096	19,223	כיבודים ומתנות
374,615	410,250	אחזקת רכב
241,118	185,438	שכר מקצועי
31,917	40,421	השתלמויות וספרות מקצועית
47,851	47,256	מסים ואגרות
53,004	54,964	ביטוחים ושונות
62,524	61,861	פחת
<u>4,280,654</u>	<u>4,275,417</u>	

באור 14 - הוצאות מימון, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
118,136	43,897	<u>הוצאות:</u> רבית ועמלות בנק
2,196	-	<u>בנכוי הכנסות:</u> רבית והפרשי הצמדה מס הכנסה
198	855	רבית על פקדונות
<u>2,394</u>	<u>855</u>	
<u>115,742</u>	<u>43,042</u>	

באור 15 - מסים על הכנסה

א. מסים נדחים :

(1) הגורמים העקריים שבגינם נוצרו מסים נדחים והתנועה בהם, הינם כדלקמן :

בגין נכסים והתחייבויות					
מלאי עבודות	זקיפת הנהלה	התחייבות בשל	הפרשה		
בבצוע	וכלליות ומימון	סיום יחסי עובד -	לחופשה		
סה"כ	לעבודות בבצוע	מעביד	ולהבראה		
שקלים חדשים					
275,621	(103,483)	303,959	12,503	62,642	יתרה ליום 1 בינואר 2015
54,997	(510,793)	575,946	-	(10,156)	שינויים בשנת 2015
330,618	(614,276)	879,905	12,503	52,486	יתרה ליום 1 בינואר 2016
(268,337)	614,276	(877,191)	(1,651)	(3,771)	שינויים בשנת 2016
62,281	-	2,714	10,852	48,715	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

(2) המסים הנדחים מוצגים בדוחות על המצב הכספי כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
52,486	48,715	במסגרת נכסים שוטפים
278,132	13,566	במסגרת נכסים לא שוטפים
330,618	62,281	

(3) המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 24% ו-23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת מימושם.

(4) מימוש יתרות המסים הנדחים מותנה בקיום הכנסה חייבת במס בשנים הבאות בסכום מתאים.

ב. הרכב המסים על ההכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל :

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
(54,997)	268,337	מסים נדחים
97,233	-	מסים שוטפים
42,236	268,337	

באור 15 - מסים על הכנסה (המשד)

- ג. שעורי מס חברות -
 ביום 5 בדצמבר 2011, עבר בכנסת חוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר קבע, בין היתר, ששעור מס החברות יעלה ל-25% החל משנת המס 2012 ואילך.
 ביום 5 באוגוסט 2013, עבר בכנסת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013, אשר קבע, בין היתר, העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 בשעור של 1.5%.
 בהתאם לתיקונים האמורים, שעורי מס החברות החלים על החברה משנת המס 2012 הינם :
 בשנות המס 2012 ו-2013 - 25% ומשנת המס 2014 ואילך - 26.5%.
 בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2016.
 בחודש דצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק התקציב וחוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018. במסגרת החקיקה ירד מס החברות ל-24% לשנת 2017 ול-23% בשנת 2018.
- ד. שומות מס -
 החברה קיבלה שומות סופיות או הנחשבות כסופיות לתקופה עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012.

באור 16 - עסקאות עם צדדים קשורים

במשך תקופת הדוח ביצעה החברה עסקאות עם עיריית מודיעין - מכבים - רעות, בעלת השליטה בחברה, המשתקפות בדוח הכספי כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2015	2016	
שקלים חדשים		
		<u>בסעיפי הכנסות -</u>
109,885,600	119,642,299	מעבודות קבלניות
		<u>בסעיפי הוצאות:</u>
94,367	97,488	חלוקת הרווח מעסקה משותפת
39,192	38,168	הנהלה וכלליות
133,559	135,656	