

החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

2	דו"ח רואה חשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכללי
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-18	באורים לדוחות הכספיים



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

בקרכנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ (להלן - החברה) לימי 31 בדצמבר 2019 ו-2018, את הדוחות על הרווח הכלול, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתינו באותו תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעת על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורותנו.

ערךנו את בקורסנו בהתאם לתקני בקורס מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידיה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותנית. בקורס כוללת בדיקה מוגנית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורס כוללת גם בתייה של כל הحسابונאות שיושמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שקורסנו מספק בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

לדעתנו, פרט לאי עירicת הדוחות בסכומים מדויקים כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הניל משקפים באופן נאות מכל הבדיקות המהותניות, את המצב הכספי של החברה לימי 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולתה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלא לכל אחת מהשנים שהסתינו באותו תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

5 באפריל 2020

ליום 31 בדצמבר

2018

2019

שקלים חדשים

באו

6,069,272	792,818		
300,602	891,857		
38,528,797	51,419,885	3	
67,533	48,719	4	
52,677	58,782	.N14	
45,018,881	53,212,061		

נכסים שותפים:

مزומנים	
פקדון בזמן קצר	
חייבים ויתרונות חובה	
מלאי עבודות בפיתוח, נטו	
מסים נדחים	

נכסים לא שותפים:

הוצאות מראаш	
רכוש קבוע, נטו	
1,174,122	316,446
46,193,003	53,528,507

התחייבויות שותפות:

חלות שותפת של הלואה לזמן ארוך	
ספקים והמחאות לפרעון	
זכאים ויתרונות זכות	
39,567,285	46,648,417

התחייבויות לא שותפות:

התחייבות בשל סיום יחס עובד - מעביד	
התחייבות בגין מסים נדחים	
213,503	239,664

תביעות תלויות וערבותיות

הון עצמי:	
הון מנויות	
יתרת רווח	
46,193,003	53,528,507

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

5 באפריל 2020

תאריך אישור
הדוחות הכספייםמיכל ענבר פרפרி,
מנכ"לחיים ביבס, יו"ר
דירותוריו

10

לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
שקלים חדשים		באור
207,206,035	223,410,984	הכנסות מעבודות קבלניות
201,883,262	217,491,952	הוצאות העבודה הקבלניות
5,322,773	5,919,032	<u>רווח מפעולות רגילות</u>
316,020	(851,096)	רווח (הפסד) עסקה משותפת
5,638,793	5,067,936	הוצאות הנהלה וכליilot
4,854,660	4,802,676	
784,133	265,260	<u>רווח תפעולי</u>
7,588	16,993	הוצאות מימון, נטו
776,545	248,267	<u>רווח לפני מסים על ההכנסה</u>
(223,237)	(20,056)	מסים על הכנסה
553,308	228,211	<u>רווח כולל לשנה</u>

הបואורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רוח</u>	<u>הון המניות</u>	
<u>שקלים חדשים</u>			
5,858,907	5,808,907	50,000	יתרה ליום 1 בינואר 2018
553,308	553,308	-	רוווח כולל לשנה
6,412,215	6,362,215	50,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
228,211	228,211	-	רוווח כולל לשנה
<u>6,640,426</u>	<u>6,590,426</u>	<u>50,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הបאותים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**לשנה שהסתירה ביום
31 בדצמבר**

2018	2019
 שקלים חדשים	

תזרימי מזומנים מפעילות שותפת:

553,308	228,211	רווח כולל לשנה נספח א' - התאמות הדורשות להציג תזרימי המזומנים מפעילות שותפת <u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שישמשו לפעילות) שותפת</u>
1,608,137	(4,673,182)	
2,161,445	(4,444,971)	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(59,186)	(48,053)	רכישת רכוש קבוע פקדון, נטו <u>מזומנים נטו ששישמשו לפעילות השקעה</u>
1,297	(591,255)	
(57,889)	(639,308)	

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(257,991)	(192,175)	פרעון הלוואות לזמן ארוך <u>מזומנים נטו ששישמשו לפעילות מימון</u>
(257,991)	(192,175)	
1,845,565	(5,276,454)	
4,223,707	6,069,272	
6,069,272	792,818	

הបאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - התאמות הדרושים להציג תזרימי המזומנים מפעילות שותפת:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2018	2019
שקלים חדשים	

הווצאות (הכנסות) שאיןן כרכות בתזרימי מזומנים:

189,475	904,325	פחת
6,785	-	שערך הלואה לזמן ארוך
<u>196,260</u>	<u>904,325</u>	

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות:

(1,525,955)	(12,891,088)	gidol_bchibutim_viyterot_choba
165,462	18,814	קידוט במלאי עבודות בביצוע, נטו
223,237	20,056	מסים נדחים, נטו
1,026	1,404	הוצאות מראש, נטו
3,922,319	4,400,493	גידול בספקים והמחאות לפרטן
(1,374,212)	2,872,814	גידול (קידוט) בזכאים ויתרונות זכות
<u>1,411,877</u>	<u>(5,577,507)</u>	
 <u>1,608,137</u>	<u>(4,673,182)</u>	

באור 1 - כללי

- א. החברה הינה חברת עירונית שהתקמה כחברה פרטית ונרשמה ביום 28 באפריל 1996. החברה קיבלה את אישור שר הפנים להקמתה ביום 14 במרץ 1996. לחברה תקנון מעודכן מיום 1 במרץ 2016.
- עיריית מודיעין - מכבאים - רעות (להלן "העירייה") מחזיקה במלוא זכויות השליטה והבעלות בה. מטרותיה העיקריות של החברה הן ליזום, לפתח, להקים, לבנות ולעודד הקמתם ופיתוחם של פרויקטים מכל מין וסוג לרבותם של העיר מודיעין - מכבאים - רעות ותושביה.
- ב. בתקופת הדוח עסקה החברה בייזום וניהול פרויקטים וכן ביצוע עבודות בניה ופיתוח בקבינות עbor העירייה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו באופן עקיף בערך הדוחות הכספיים, הם :

א. הגדרות :

- החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ.
- צדדים קשורים כהגדתם בגינוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- העירייה עיריית מודיעין - מכבאים - רעות.
- מ.ד.ד מדי המחרים לצרכן שפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב.

בסיס ההציג של הדוחות הכספיים -
הדווחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלות על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא בסכומים מדויקים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

בחודש אוקטובר 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מס' 12 בדבר "הפסקת ההתאמנה של הדוחות הכספיים". בהתאם לתקן זה ובהתאם לתקן חשבונאות מס' 17 שפורסם בחודש דצמבר 2002, תופסק ההתאמנה של הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 ביוני 2004, ויושמו כללי מעבר לדוח כימי נומינלי.

ג.

מלאי עבודות ביצוע, נטו-
מייצג את עלות העבודות שטרם הוכרו כהוצאות בגין מקומות בהם הם פרויקטים.

ד.

מסים נדחים -
החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 19 בדבר מסים על הכנסה (להלן - התקן). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, הציג והגilio לגבי מסים על הכנסה ומסים נדחים לדוחות הכספיים.

מסים נדחים מוחسبים בשל הפרשים זמינים בין ערכם הפנסני של הנכסים והתחייבויות בדוח על המactiv הכספי, בין ערכם לצרכי מס הכנסה. המס נדחים מוחسبים לפי שעורי המס הצפויים לחול בעת ניצול המס נדחים בהתאם על חוקי המס אשר היו בתוקף בתאריך הדוח על המactiv הכספי. באשר לגורםים בגין נוצרו המס נדחים - ראה באור 14א.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

רכוש קבוע :

- (1) החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 27 - רכוש קבוע (להלן - התקן) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

לאחר ההכרה הראשונית ברכוש קבוע בהतבס על עלות הרכישה, התקן מאפשר לבחור בשיטת העלות או בשיטת הערכה מחדש מחדש כמדד חשבונאי, ולישם אותה בעקבות לגבי קבועה של פרטי רכוש קבוע שהוא בעל מחות ושימוש דומים.

כל חלק שימושי של רכוש קבוע בעל אורך חיים שונה, יופחת בנפרד (שיטת הרכיבים). שינוי בשיטת פחת יטופל כשינוי באומדן חשבונאי, באופן פרוספקטיבי מכאן ולהבא.

חלקי חילוף וצדוק עוזר שאינם מקיימים את הקритריונים של רכוש קבוע, יוצגו כמלאי ויזקפו לדוח על הרווח הכלול עם צרכיהם. חלקי חילוף וצדוק עוזר המקיימים את הקритריונים של רכוש קבוע, יטופלו ברכוש קבוע.

עלות רכוש קבוע שהתקבל בעסקת החלפה תימדד על פי שווי ההוגן, אלא אם העסקה חסרת מחות מסחרית או שלא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הרכוש הקבוע שהתקבל או שנמדד.

עלות רכוש קבוע כולל גם אומדן ראשוני של עלויות פירוק ופינוי של הנכס ושיעור האטר בו ממוקם הנכס, אשר בגין לחברה קיימת מחייבות.

החברה בחרה לישם את מודל העלות.

- (2) הרכוש מופחת לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים. שעורי הפחת השנתיים הם :

<u>%</u>	
5-20	מגרש ספורט
6-33	ריהוט וציוד
10	SHIPORIM במושכר
15	כלי רכב

- (3) החברה בוחנת כל תקופת דיווח את הצורך ברשות הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מס' 15 (ראה ח. להלן).

.1 הכרה בהכנסות :
החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 25 של המוסד לתקינה - "הכנסות", הקובל כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי, לגבי הכנסות שמקורן ממיכירת סחורות שנרכשו או שיוצרו על ידי החברה, הספקת שירותים וכן הכנסות הנובעות משיעורם של מוצרים של החברה (הכנסות רבית, תלוגים או דיבידנד). הכנסות נמדדות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאייה לקבל, בהתאם בסכומי הנחות מסחריות ו/או הנחות אחרות שהחברה מעניקה.

- (1) הכנסות מהספקת שירותים -
הכנסות מהספקת שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ובתנאי שסכום הכנסות ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברת, וכן העלויות שהתחווו או שייתנוו בגין העסקה בגין למדידה באופן מהימן, ובתנאי שלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן.
החברה קובעת את שלב ההשלמה של העסקה על בסיס עלויות שהושקו בעבודה שבוצעה. שיטה זו מודדת באופן מהימן את השירותים שבוצעו, בהתאם למחות העסקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) הכנסות מרבית, תמלוגים או דיבידנדים - הכנסות מרבית, תמלוגים או דיבידנדים, הנובעות משימוש שעשים אחרים בנכסי החברה מוכרות בתנאי שצפו שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלוות שהתחוו או שייתחו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי שלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן. הכנסת רבית מוכרת תוק שימוש בשיטת הרבית האפקטיבית.

בהתאם לכך הכנסות נכללות בדוח על הרווח הכלול כמפורט להלן :

מעבודות על פי חוזה ביצוע -

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

לפי התקן, נרשומות הכנסות מביצוע עבודות על פי שיטת שיעור ההשלמה ובלבד שמתקימים כל אלה :

- הכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן.

- גביית הכנסות צפואה.

- העלוויות הכרוכות ביצוע העבודות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן.

- לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת החברה להשלים את העבודה ולעמוד בתנאי החוזה עם הלקוח.

- שעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן.

- שיעור ההשלמה נקבע על בסיס הוצאות בפועל מול הוצאות הכוללת החזואה. לגבי עבודות שהן ציפוי הפסד נזקפת הפרשה למלא הפסד הצפי.

- כל עוד לא מתקימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע תוכר ההכנסה בגובה עלויות שהוצאו אשר השבתן צפואה.

שימוש באומדן -

הכנס דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלה לעורך אומדן ולהניא הנחות המשפיעים על סכומי הרכוש והתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על האגלווי בדבר נכסים מותנים והתcheinויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי הכנסות והוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדן אלה.

ירידת ערך של נכסים -

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 15 - ירידת ערך נכסים (להלן - התקן). התקן קובע נהלים שעל החברה ליחס כדי להבטיח שנכיסיה שבדוח על המצב הכספי (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבואה מבין המחיר המקורי Neto לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מחשיבותם בנכס וממיוסשו).

התקן חל על כל הנכסים בדוח על המצב הכספי, נכסים מס' וככיסים כספיים (פרט לנכסים כספיים שהם השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). כמו כן קובע התקן את כללי ההציג והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידת 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 הפנסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חל שינוי באומדן שימושו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר הפסד האחרון מירידת ערך.

.2.

.ח.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מדד המחיר לצרכן ושער החליפין של מטבע חוץ :
 להלן נתונים מדד המחיר לצרכן, ושער החליפין היציגים של הדולר של ארה"ב :

מדד מחירים
שער החליפין
לצרכן *
של \$1 ארה"ב

בגמר השנה		
3.456	142.11	2 0 1 9
3.748	141.26	2 0 1 8
3.467	140.14	2 0 1 7
השינויי במשך השנה		
(7.8)%	0.6%	2 0 1 9
8.1%	0.8%	2 0 1 8

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

באור 3 - חייבם ו יתרות חובה

א. הרכב :

ליום 31 בדצמבר

2018	2019
 שקלים חדשים	
7,700,277	25,746,112
28,537,479	24,281,804
<u>36,237,756</u>	<u>50,027,916</u>

עיריית מודיעין - מכבים - רעות

יתרות חוויז

הכנסות לקבל (כולל מפרויקטטים ארוכי טווח ראה ב. להלן)

2018	2019
 שקלים חדשים	
1,040,950	183,903
883,975	833,441
343,976	374,625
14,930	-
<u>7,210</u>	<u>-</u>
<u>38,528,797</u>	<u>51,419,885</u>

הכנסות לקבל

הוצאות מראש

מס הכנסה מקדמות בניכוי הפרשה

צד קשור

מקדמות לספקים ואחרים

ב. כולל מפרויקטטים ארוכי טווח :

2018	2019
 שקלים חדשים	
442,399,979	656,406,415
(437,076,895)	(650,634,664)
<u>5,323,084</u>	<u>5,771,751</u>

2018	2019
 שקלים חדשים	
430,851,484	639,258,422
(430,851,484)	(639,258,422)
<u>-</u>	<u>-</u>
<u>5,323,084</u>	<u>5,771,751</u>

סכום הכנסות שהוכרו
בנכוי - תקבולים ממומני עבודהעבודות בוצע
בנכוי - עלויות שהוכרו**באור 4 - מלאי עבודות בוצע, נטו**

הרכב :

ליום 31 בדצמבר

2018	2019
 שקלים חדשים	
2,537,195	3,058,262
2,469,662	3,009,543
<u>67,533</u>	<u>48,719</u>

מלאי עבודות בוצע

בנכוי מקדמות שנתקבלו

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב הרכוש הקבוע והפחית שנცבר בಗינו, לפי קבוצות עיקריות והתנוועה בהם בשנת 2019, הינם:

סה"כ	כלי רכב	ציוד במושכר	שירותים ריהוט וציוד במושכר	מגרש ספורט	סך כל נכסים
5,325,131	105,220	167,686	685,649	4,366,576	
48,053	-	-	48,053	-	
5,373,184	105,220	167,686	733,702	4,366,576	
1,300,000	-	-	-	1,300,000	
4,073,184	105,220	167,686	733,702	3,066,576	

עלות:

יתרה לתחילת השנה

תוספות

יתרה לסוף שנה

בנייה - מענקי השקעות

סה"כ

2,923,039	105,220	97,958	504,381	2,215,480	
904,325	-	12,338	40,891	851,096	
3,827,364	105,220	110,296	545,272	3,066,576	
245,820	-	57,390	188,430	-	
1,102,092	-	69,728	181,268	851,096	

פחית שנცבר:

יתרה לתחילת השנה

תוספות

יתרה לסוף שנה

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018

מגרש ספורט

ב.

החברה חתמה על הסכם עם העירייה על הקמת מיזם משותף להקמת מגרש ספורט לצורך הפעלת חוגים בתחום הספורט וקיים פעולות חינוך ותרבות לרווחת תושבי העיר (להלן "מגרש הספורט"). מגרש הספורט הוקם על קרקע הנמצאת בבעלות העירייה. על פי ההסכם הנ"ל, העמידה העירייה לרשות המיזם המשותף את הקרקע ללא תשלום כספית וכן השתתפה במימון ההשקעות, בمعنى ארוך בסך 1.3 מיליון ש"ח. החברה העמידה לרשות המיזם המשותף מימון באמצעות הלואה 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 הדנית וכי יתרת הרוחחים או הפסדים יחולקו בין הצדדים ביחס של 20% לעירייה ו- 80% לחברה (ראה גם באור (11)).

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
בנייה - מענק שהתקבל מהעירייה

3,067

סה"כ עלות נטו

באור 6 - ספקים והמחאות לפרעון

הרכב:

لיום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
978,114	2,069,896
6,033,605	9,342,316
7,011,719	11,412,212

חוובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 7 - זכאים וייתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
294,231	274,026
229,032	255,573
29,315,873	33,731,216
5,720	6,657
2,353,430	941,853
165,105	26,880
32,363,391	35,236,205

עובדים ומוסדות ניכויים
 הפרשה לחופשה ולהבראה
 הפרשה להשלמת עבודות
 מס ערך מוסף
 הכנסות מראש
 הוצאות לשלים

באור 8 - התcheinיות בשל סיום יחסיו עובד - מעביך

התcheinיות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה ברובה על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח. סכומי הפרמיות אינם כוללים בדוחות על המצב הכספי מאחר והפוליסות אינן בשליטתה ובניהולה של החברה. בחשבונות נכללה הפרשה בהתאם בגין חלק ההתcheinיות שאינו מכוסה עלי ידי הפוליסת.

באור 9 - תביעות תלויות וערביותא. תביעות תלויות -

במועד מאי 2017 הוגשה תביעה כספית על סך של כ- 19,000 אלף ש"ח כנגד החברה בגין תשלום עבור תוספות וחיריגים בפרויקט שביצעה התובעת בשכונות נופים. בשנת 2018 נחתם הסכם גישור בין הצדדים לפיו החברה שילמה סך של כ-340 אלף ש"ח והזירה ערבות שחולטה בסך כ-603 אלף ש"ח.

במועד נובמבר 2019 הוגשה תביעה כספית על סך של כ- 6,160 אלף ש"ח כנגד החברה וכנגד קבלן בגין מטעמה בגין תשלום עבור תוספות וחיריגים בפרויקט שביצעו התובעות בשכונות נופים. החברה הגישה בקשה לסלוק התביעה על הסף, שטרם התקבלה החלטת בית המשפט לגבייה. לדעת הנHALת החברה, בהתבסס על חוות יועצה המשפטי, קיים סיכון טוב כי בית המשפט יעתיר לבקשת החברה לסלוק התביעה על הסף, ובמידה ולא תתקבל הבקשה- קיים קושי להעיר בשלב זה את סיכון התביעה. לפיכך, החברה לא כללה בדוחות הכספיים הפרשה בגין התביעה זו.

ב. ערביות -

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

באור 10 - הון מנויות

א. הרכב הון המניות לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018:

מספר המניות	רשות	מוניין ומונפק ונפרע
50,000	50,000	מוניות רגילים בננות 1 שי"ח ערך נקוב

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

באור 11 - עסקה משותפת

- א. כאמור בבאור 5ב. החברה הקימה מגרש ספורט בעסקה משותפת עם העירייה. בהתאם להסכם שנחתם הרוחים או ההפסדים מתחלקיים בין הצדדים ביחס של 80% לחברה ו- 20% לעירייה.
- ב. החברה והעירייה חתמו על הסכם עם חברות מתניות מודיעין (להלן "העמותה"), לפיו העמידו את מגרש הספורט לשימוש העמותה. על פי ההסכם ניתנה לעמותה הזכות לפעול במגרש הספורט לצורך הפעלת חוגי ספורט ופערות חינוך לרווחתם של תושבי העיר מודיעין - מכבים - רעות, לתקופה של 10 שנים, החל ממועד דצמבר 2008. בתמורה לממן זכות הפעלה במגרש הספורט תשלם העמותה לחברה ולעירייה תשלום חודשי בסך 40 אלף שי"ח. תשלום זה צמוד למدد המחייבים לצריכן.
- ג. היהות ובדצמבר 2018 פג תוקף ההסכם, החברה הפichaה בשנת הדוח את מלאה היתריה המופחתת של השקעה במגרש בסך 851,096 שי"ח.

באור 12 - הוצאות הנהלה ובכליות

הרכב:

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	שקלים חדשים
3,324,344	3,270,680	שכר, נלוות והשתתפות בעליות שכר
115,842	111,073	אחזקת משרד, משרדיות ופרסום
103,700	127,109	אחזקת מחשב
381,826	401,736	שכר דירה
31,541	24,723	דוואר וטלפון
28,875	18,609	כיבודים ומתנות
470,304	455,507	אחזקת רכב
197,464	187,169	שירותים מקצועיים
40,751	36,052	השתלמות וספרות מקצועית
54,276	47,172	מסים ואגרות
56,737	69,617	bijוטים ושונות
49,000	53,229	פחית
4,854,660	4,802,676	

באור 13 - הוצאות מימון, נטו

הרכב :

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2018	2019
<u>שקלים חדשים</u>	
34,762	29,276

הוצאות:

רבית וعملות בנק

בנכוי הכנסות:

רבית והפרשי הצמדה מס הכנסה

רבית על פקדיונות

24,822	11,520
2,352	763
<u>27,174</u>	<u>12,283</u>
<u>7,588</u>	<u>16,993</u>

באור 14 - מסים על הכנסה

א. מסים נדחים:

(1) הגורמים העיקריים שבಗינם נוצרו מסים נדחים והתנוועה בהם, הינט כדלקמן:

סה"כ	בביצוע	מלאי עבודה	זקיפת הנהלה וככליות ומיומו לעבודות בביצוע	התחיבות בשל סיום יחסី עובד - מעביד	הפרשה לחופשה ולהבראה	בגין נכסים והתחיבויות	
						שקלים חדשים	יתרה ליום 1 בינוואר 2018
109,594	-	53,416	10,852	45,326			
(223,237)	(192,503)	(38,085)	-	7,351			שינויים בשנת 2018
(113,643)	(192,503)	15,331	10,852	52,677			יתרה ליום 1 בינוואר 2019
(20,056)	(199,070)	172,909	-	6,105			שינויים בשנת 2019
(133,699)	(391,573)	188,240	10,852	58,782			יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

لיום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
52,677	58,782
(166,320)	(192,481)
(113,643)	(133,699)

(3) המסים הנדחים חושבו לפי שעור מס של 23% בהתבסס על שיעור המס הצפוי לחול בעת מימושם.

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

ב.

שעור מס חברות -
ביום 5 בדצמבר 2011, עבר בכנסת חוק לשינוייetal המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר קבע, בין היתר, ששיעור מס החברות עלה ל- 25% החל משנת המס 2012 ואילך.
ביום 5 באוגוסט 2013, עבר בכנסת חוק לשינויי סדרי עדיפויות לאומניים (תיקוני חקיקה להשתתפות יעדית התקציב לשנים 2013 ו-2014-2013), התשע"ג-2013, אשר קבע, בין היתר, העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 בשיעור של 1.5%.

בהתאם לתיקונים האמורים, שעור מס החברות החלים על החברה משנת המס 2012 הינו:
בשנות המס 2012 ו-2013 - 25% ומשנת המס 2014 ואילך - 26.5%.

בתחלת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במוקם 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמזה החל מיום 1 בינוואר 2016.

בחודש דצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק התקציב וחוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018. במסגרת החוקה ירד מס החברות ל- 24% לשנת 2017 ול- 23% לשנת 2018 ואילך.

ג.

שומות מס -
החברה קיבלה שומות סופיות או הנחות כסופיות לתקופה עד וכולל השנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2014.

באור 15 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. במשך תקופת הדוח ביצעה החברה עסקאות עם עיריית מודיעין - מכבים - רעות, בעל השיטה בחברה (להלן - העירייה), המשתקפות בדוח הכספי כדלקמן:

1. יתרות עם העירייה:

ליום 31 בדצמבר

2018	2019
 שקלים חדשים	
36,237,756	50,027,916

חייבים וייתרות חובה -

79,005	-

זכאים וייתרות זכות -

הוצאות לשלם

2. עסקאות עם העירייה:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר	
2018	2019
 שקלים חדשים	
195,240,350	217,799,017

בסעיפים הכנסות -

מעבודות קבלניות

בסעיפים הוצאות:

חלוקת הרווח עסקה משותפת
 הנהלה וכליות - הוצאות ארנונה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
 שקלים חדשים	
14,930	-

ב. יתרות עם צד קשור