

דוחות כספיים של

החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2018

החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

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



דו"ח רואה הדוחות המבקר לבני המניות של
החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

בקרונו את הדוחות על המ丑ב הכספי המכורפים של החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ (להלן - החברות) לימי 31 בדצמבר 2018 ו-2017, 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 בהתאם על בקורסנו.

ערכנו 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 מאייתנו לתקן את הבקורס ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורס כוללת בדיקה מדגימות של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורס כוללת גם בינה של כלל החשבונאות שיושמו של האומדנים המשמעותיים שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שקורסנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

לדעתי, פרט לאי ערכית הדוחות בסכומים מדויקים כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבדיקות מהותיות, את המ丑ב הכספי של החברה לימי 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוכאות פועלותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלא לכל אחת מהשנים שהסתינו באותו תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ליון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

19 במרץ 2019

لיום 31 בדצמבר		
2017	2018	
		באור
		שקלים חדשים

4,223,707	6,069,272	
301,899	300,602	
37,002,842	38,528,797	3
232,995	67,533	4
45,326	52,677	.A15
41,806,769	45,018,881	

נכסים שותפים:

מוזמנים
פקדון לזמן קצר
חייבים ויתירות חובה
מלאי עבודה בפיתוח, נטו
מסים נדחים

73,056	72,030	
1,232,381	1,102,092	5
64,268	-	.A15
1,369,705	1,174,122	
43,176,474	46,193,003	

נכסים לא שותפים:

הוצאות מושך
רכוש קבוע, נטו
מסים נדחים

258,155	192,175	
3,089,400	7,011,719	6
33,737,603	32,363,391	7
37,085,158	39,567,285	

התchiaיות שותפות:

הוצאות של הלואה לזמן ארוך
ספקים והמחאות לפראון
זכאים ויתירות זכות

185,226	-	8
47,183	47,183	9
-	166,320	.A15
232,409	213,503	

התchiaיות לא שותפות:

הלוואה לזמן ארוך (בניכוי הוצאות שותפות)
התchiaיות בשל סיום יחס עובד - מעביד
התchiaיות בגין מסים נדחים

50,000	50,000	10
5,808,907	6,362,215	
5,858,907	6,412,215	11
43,176,474	46,193,003	

tabiut תלוויות וערביות**הוונ עצמי:**

הוון מנויות
יתרת רוח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 מיכל ענבר פרפרி,
 מנכ"ל

19 במרץ 2019
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
		באור
		 שקלים חדשים
הכנסות:		
155,952,779	207,206,035	עובדות קבלניות
הוצאות:		
151,619,007	201,883,262	עובדות קבלניות
18,956	-	פערויות אחרות
151,637,963	201,883,262	
4,314,816	5,322,773	רווח מפעולות רגילות
378,600	316,020	רווח עסקה משותפת
4,693,416	5,638,793	הוצאות הנהלה וככליות
4,603,880	4,854,660	
89,536	784,133	רווח תפעולי
38,544	7,588	הוצאות ממון, נטו
406	-	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
51,398	776,545	רווח לפני מסים על ההכנסה
47,313	(223,237)	מסים על הכנסה
98,711	553,308	רווח כולל לשנה

הបאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

<u>הון המניות</u>	<u> יתרת רווח</u>	<u>סה"כ</u>	
<u>شكلים חדשים</u>			
5,760,196	5,710,196	50,000	יתרה ליום 1 בינואר 2017
98,711	98,711	-	רווח כולל לשנה
5,858,907	5,808,907	50,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
553,308	553,308	-	רווח כולל לשנה
<u>6,412,215</u>	<u>6,362,215</u>	<u>50,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2017	2018	
 שקלים חדשים		
98,711	553,308	רווח כולל לשנה
3,051,091	1,608,137	נספח א' - התאמות הדרושות להציג תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
<u>3,149,802</u>	<u>2,161,445</u>	<u>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</u>
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
3,584	-	תמורה מכירת רכוש קבוע
(18,255)	(59,186)	רכישת רכוש קבוע
(1,056)	1,297	פקדון, נטו
<u>(15,727)</u>	<u>(57,889)</u>	<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</u>
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(432,291)	(257,991)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(498,673)	-	קיטון יתרות צדדים קשורים
<u>(930,964)</u>	<u>(257,991)</u>	<u>מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון</u>
2,203,111	1,845,565	עליה במזומנים
2,020,596	4,223,707	יתרת מזומנים לתחילת השנה
<u>4,223,707</u>	<u>6,069,272</u>	יתרת מזומנים לסיוף השנה

הបוררים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - התאמות הדרשות להציג תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתירה ביום

31 בדצמבר

2017	2018
شكلים חדשים	

הוצאות (הכנסות) שאינן כרכות בתזרימי מזומנים:

(406)	-	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
121,435	189,475	פחות
2,138	6,785	שערוך הלואה לזמן ארוך
<u>123,167</u>	<u>196,260</u>	

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות:

8,435,408	(1,525,955)	קייטון (גידול) בחיבטים ויתרות חובה
(154,287)	165,462	קייטון (גידול) במלאי עבודות ביצוע, נטו
(47,313)	223,237	מסים נדחים, נטו
(2,206)	1,026	הוצאות מראש, נטו
566,506	3,922,319	גידול בספקים והמחאות לפרעון
<u>(5,870,184)</u>	<u>(1,374,212)</u>	קייטון בזכאים ויתרות זכות
<u>2,927,924</u>	<u>1,411,877</u>	
<u><u>3,051,091</u></u>	<u><u>1,608,137</u></u>	

באור 1 - כלל

- א. החברה הינה חברה עירונית שהתאגדה כחברה פרטית ונרשמה ביום 28 באפריל 1996. החברה קיבלה את אישור שר הפנים להקמתה ביום 14 במרץ 1996.
- עיריית מודיעין - מכביס - רעות (להלן "העירייה") מחזיקה במלוא זכויות השליטה והבעלות בה. מטרותיה העיקריות של החברה הן ליזום, לפתח, להקים, לבנות ולעודד הקמתם ופיתוחם של פרויקטים מכל מנ"ס וסוג לרוחותם של העיר מודיעין - מכביס - רעות ותושביה.
- ב. בתקופת הדוחה עסקה החברה ביוזם וניהול פרויקטים וכן ביצוע עבודות בניה ופיתוח בקבילות עבור העירייה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. הגדרות :

החברה	-	החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ.
צדדים קשורים	-	כהגדורתם בגינוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
העירייה	-	עיריית מודיעין - מכביס - רעות.
מדד	-	מדד המחרירים לצרכן ש幡רסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

- ב. בסיס ההציגת של הדוחות הכספיים -
הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים על בסיס המוסכמתה של העלות ההסתורית ולא בסכומים מדויקים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- בחודש אוקטובר 2001 פורסם 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 בינואר 2004, ויושמו כללי מעבר לדוח ככספי נומינלי.

- ג. מלאי עבודות ביצוע, נתו-
מייצג את עלות העבודות שטרם הוכרו כהוצאות בניכוי מקומותם בגין אותן פרויקטים.

- ד. מסים נדחים -
החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 19 בדבר מסים על הכנסה (להלן - התקן). התקן קובע את כללי ההכרה, המדינה, ההציג והגילוי לגבי מסים על הכנסה ומסים נדחים לדוחות הכספיים.

- מסים נדחים מחושבים בשל הפרשים זמינים בין ערכם הפנסני של הנכסים והתחייבויות בדוח על המבב הכספי, בין ערכם לצרכי מס הכנסה. המסים הנדחים מחושבים לפי שערוי המס הצפויים לחול בעת ניצול המסים הנדחים בתבאס על חוקי המס אשר היו בתוקף בתאריך הדוח על המבב הכספי. באשר לגורמים בגנים נוצרו המסים הנדחים - ראה אור 15.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע :
 (1) החברה מיישמת את תקן חשבונות מס' 27 - רכוש קבוע (להלן - התקן) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונות.

לאחר ההכרה הראשונית ברכוש קבוע בתבסס על עלות הרכישה, התקן מאפשר לבחור בשיטת העלות או בשיטת הערכה מחדש מחדנן חשבונאית, ולישם אותה בעקבות לגבי קבועה של פרייתי רכוש קבוע שהיא בעל מהות ושימוש דומים.

כל חלק ממשועוני של רכוש קבוע בעל אורך חיים שונה, יופחת בנפרד (שיטת הרכיבים). שינוי בשיטת פחות יטוף כשינויו באומדן חשבונאי, באופן פרוספקטיבי מכאן ולהבא.

חלקי חילוף וצדוד עוזר שאינם מקיימים את הקритריונים של רכוש קבוע, יוצגו כמלאי ויוקפו לדוח על הרוחח הכלול עם צרכיהם. חלק חילוף וצדוד שאינם מקיימים את הקритריונים של רכוש קבוע. יטוף רכוש קבוע.

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

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

החברה בחרה ליים את מודל העלות.

(2) רכוש מופחת לפי שיטת הפקת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים. שער הפקת 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 הפרישה לירידת ערך בהתאם להוראות תקון חשבונות מס' 15 (ראה ח. להלן).

1. הכרה בהכנסות :
 החברה מיישמת את תקן חשבונות מס' 25 של המוסד לתקינה - "הכנסות", הקובע כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי, לגבי הכנסות שמקורן מכירת שירותים אחרים בנכסים של החברה (הכנסות שירותים וכן הכנסות הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסים של החברה (הכנסות בית, תלולים או דיבידנד).
 והכנסות נמדדות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאייה לקבל, בהתאם בסכומי הנחות מסחריות ו/או הנחות כמות שהחברה מעניקה.

(1) הכנסות מהספקת שירותים -
 הכנסות מהספקת שירותים מוכנות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המציב הכספי ובתנאי שסכום הכנסות ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברת, וכן הלוויות שהתחוו או שיתחו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי שלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המציב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן.
 החברה קובעת את שלב ההשלמה של העסקה על בסיס עלויות שהושקעו בעבודה שבוצעה. שיטה זו מודדת באופן מהימן את השירותים שבוצעו, בהתאם למוחות 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 שצפו שהטיפולים הכלכליים הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העליות שהתחוו או שייתנו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי שלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן. הכנסת רבית מוכרת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

בהתאם לכך הכנסות נכללות בדוח על הרווח הכלול כמפורט להלן:

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

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

- הכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן.
- גביות הכנסות צפוייה.
- העליות הכרוכות במבצע 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 הוצאות בפועל מול הוצאות הכלולות התזوية. לגבי עבודות שהן צפוי הפסד נזקפת הפרשה למלאה הפסד הצפוי.
- כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה鄙酬 תוכר ההכנסה בגובה עליות שהוצעו אשר השבון צפוייה.

.ג. שימוש באומדן - הכנסות דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלה לעורוך אומדן ולהניא הנחות המשפיעים על סכומי הרכוש והתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על גילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות והוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדן אלה.

.ה. ירידת ערך של נכסים - החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 15 - ירידת ערך נכסים (להלן - התקן). התקן קובע נהלים שעל החברה לישם כדי להבטיח שנכסייה שבדוח על המצב הכספי (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגובה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לבוגע מהשימוש בנכס וממיומו).

התקן חל על כל הנכסים בדוח על המצב הכספי, נכסים מס ונכסים כספיים (פרט לנכסים ששם השקעות בחברות מוחזקות שאין חברות בנות). כמו כן קובע התקן את כללי הציג 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 הפנסוני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדן שימושו בקביעת טcomes בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

<u>שער החליפין</u>	<u>מדד מחיירים</u>	<u>בגמר השנה</u>
3.748	141.26	2018
3.467	140.14	2017
3.845	139.59	2016
<u>השינויי במשך השנה</u>		
8.1%	0.8%	2018
(9.83%)	0.39%	2017

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

באור 3 - חייבים ויתרונות חובה

א. הרכב:

لיום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
2,524,454	7,700,277
* 32,790,963	28,537,479
<u>35,315,417</u>	<u>36,237,756</u>
 * 480,900	1,040,950
484,008	883,975
703,598	343,976
14,930	14,930
3,989	7,210
<u>37,002,842</u>	<u>38,528,797</u>

עירייה מודיעין - מכבים - רעות
 יתרות חוויז
 הכנסות לקבל (כולל מפרויקטיטים ארוכי טווח ראה ב. להלן)

הכנסות לקבל
 הווצאות מראש
 מס הכנסה מקדמות בניכוי הפרשה
 צד קשור
 מקומות לספקים ואחרים

* מופיע מחדש.

ב. כולל מפרויקטיטים ארוכי טווח:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
279,591,425	442,399,979
(276,776,323)	(437,076,895)
<u>2,815,102</u>	<u>5,323,084</u>
 272,314,632	430,851,484
(272,314,632)	(430,851,484)
<u>-</u>	<u>-</u>
<u>2,815,102</u>	<u>5,323,084</u>

סכום ההכנסות שהוכרו
 בגין - תקבולים ממזמינים עבודה

עבודות בוצעו
 בגין - עלויות שהוכרו

באור 4 - מלאי עבודות ביצוע, נטו

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
שקלים חדשים	
7,962,931	2,537,195
7,729,936	2,469,662
<u>232,995</u>	<u>67,533</u>

מלאי עבודות ביצוע
 בגין מקדמות שנתקבלו

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב הרכוש הקבוע והפחת שנცבר בינו, לפי קבוצות עיקריות והתנווה בהם בשנת 2018, הינם :

סה"כ	כל רכב	במושכר	ריהוט וציוד	שיפורים	מגרש	ספורט	OTAL
שקלים חדשים						סה"כ	OTAL
5,265,945	105,220	141,952	652,197	4,366,576			יתרה לתחילת השנה
59,186	-	25,734	33,452			-	תוספות
<u>5,325,131</u>	<u>105,220</u>	<u>167,686</u>	<u>685,649</u>	<u>4,366,576</u>			יתרה לסוף שנה
<u>1,300,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,300,000</u>			<u>בנייה - מענקי השקעות</u>
<u>4,025,131</u>	<u>105,220</u>	<u>167,686</u>	<u>685,649</u>	<u>3,066,576</u>			סה"כ
							<u>פחית שנცבר:</u>
2,733,564	105,220	86,858	466,481	2,075,005			יתרה לתחילת השנה
189,475	-	11,100	37,900	140,475			תוספות
<u>2,923,039</u>	<u>105,220</u>	<u>97,958</u>	<u>504,381</u>	<u>2,215,480</u>			יתרה לסוף שנה
<u>1,102,092</u>	<u>-</u>	<u>69,728</u>	<u>181,268</u>	<u>851,096</u>			עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018
<u>1,232,381</u>	<u>-</u>	<u>55,094</u>	<u>185,716</u>	<u>991,571</u>			עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017

ב. מגרש ספורט
 החברה חתמה עם העירייה על הסכם מיזם משותף להקמת מגרש ספורט לצורכי הפעלת חוגים בתחום הספורט וקיים פעולות חינוך ותרבות לרווחת תושבי העיר (להלן "מגרש הספורט").
 מגרש הספורט הוקם על קרקע הנמצאת בבעלות העירייה.
 על פי החסכים הניל', העמידה העירייה לרשות המיזם המשותף את הקרקע ללא תשלום כספיות וכן השתתפה במימון ההשקעות, במעטך 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 וכיודע, יכולת ביצוע המיזם המשותף. סוכם בין הצדדים כי הפעלת מגרש הספורט תבוצע עבור המיזם המשותף באמצעות מפעיל אשר יקבע בהסכמה הדידית וכי יתרת הרוחחים או ההפסדים יחולקו בין הצדדים ביחס של 20% לעירייה ו- 80% לחברת (ראה גם באור 12).

בהתאם לכך הושקו בהקמת מגרש הספורט הסכומים כדלקמן :

אלפי ש"ח

4,314	
53	
<u>(1,300)</u>	

תשלומים על חשבו הקמת מגרש הספורט	
היוזן הוצאות מימון	
בנכסי - מענק שהתקבל מהעירייה	

3,067

סה"כ עלות נטו

באור 6 - ספקים והמחאות לפרעון

הרכב :

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
950,532	978,114
2,138,868	6,033,605
3,089,400	7,011,719

חוובות פתוחים
המחאות לפרעון**באור 7 - זכאים ויתרונות זכות**

הרכב :

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
273,853	294,231
197,069	229,032
32,223,335	29,315,873
5,350	5,720
496,387	2,353,430
541,609	165,105
33,737,603	32,363,391

עובדים ומוסדות ניכויים
הפרשה לחופשה ולהבראה
הפרשה להשלמת עבודות
מס ערך נוסף
הכנסות מראש
הוצאות לשלים**באור 8 - הלוואה לזמן ארוך (بنכוי חלות שוטפת)**

א. הרכב :

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
443,381	192,175
258,155	192,175
185,226	-

הלוואה לזמן ארוך
بنכוי - חלות שוטפת

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

באור 8 - הלואה לזמן ארוך (בנכוי חלות שוטפת) (המשך)

ג. ההלוואה עומדת לפרעון בשנים הבאות - לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
שקלים חדשים		
258,155	192,175	שנה ראשונה - חלות שוטפת
185,226	-	שנה שנייה
185,226	-	יתרה לזמן ארוך
443,381	192,175	

באור 9 - התחייבות בשל סיום יחסី עובד - מעביך

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

באור 10 - תביעות תלויות וערביות

א. **תביעות תלויות -**

במועד מרץ 2017 הוגשה תביעה כספית על סך של כ- 19,000 אלפי ש"ח נגד החברה בגין תשלום עבר תוספות וחרגים בפרויקט שביצעה התובעת בשכונות נופים. בשנת 2018 נחתם הסכם גירוש בין הצדדים לפיו החברה שילמה סך של כ-340 אלפי ש"ח והחזרה ערבות שחולטה בסך כ-603 אלפי ש"ח.

ב. **ערביות -**

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

באור 11 - הון מנויות

א. הרכב הון המניות לימיים 31 בדצמבר 2018 ו-2017:

מנפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
50,000	50,000	מניות רגילות בננות 1 ש"ח ערך נקוב

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

באזור 12 - עסקה משותפת

- א. כאמור בפרק 5ב. החברה הקימה מגרש ספורט בעסקה משותפת עם העירייה. בהתאם להסכם שנחתם הרווחים או ההפסדים מתחלקים בין הצדדים ביחס של 80% לחברה ו- 20% לעירייה.
- ב. החברה והעירייה חתמו על הסכם עם עמותת מתנ"ס מודיעין (להלן "העמותה"), לפיו העמידו את מגרש הספורט לשימוש העמותה. על פי ההסכם ניתנה לעמותה זכויות הפעלה במגרש הספורט לצורך הפעלת חוגי ספורט ופעולות חינוך לרווחתם של תושבי העיר מודיעין - מכבים - רעות, לתקופה של 10 שנים, החל מחודש דצמבר 2008. בתמורה למ顿 זכויות הפעלה במגרש הספורט תשלם העותה לחברת ולעירייה תשלום חודשי בסך 40 אלף ש"ח. תשלום זה צמוד למדד המחיירים לצרכן.
- ג. להלן פירוט הכנסות וההוצאות של העסקה המשותפת וכן פירוט חלוקת הרווח:

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	הכנסות
שקלים חדשים		
533,366	535,500	
		הוצאות:
58,728	140,475	פחת
1,388	-	רבית והצמדה על הלואת
60,116	140,475	
		רווח לחלוקת:
473,250	395,025	
		חלוקת הרווח:
378,600	316,020	80% - החברה
94,650	79,005	20% - העירייה
473,250	395,025	

באור 13 - הוצאות הנהלה וכליות

הרכב:

לשנה שהסתiyaמה ביום
31 בדצמבר

2017	2018
 שקלים חדשים	
3,232,928	
86,809	115,842
16,532	103,700
321,698	381,826
34,197	31,541
22,788	28,875
459,368	470,304
209,899	197,464
60,333	40,751
42,880	54,276
53,741	56,737
62,707	49,000
4,603,880	4,854,660

שכר, נלוות והשתתפות בעליות שכר
אחזקה משרד, משרדיות ופרסום
אחזקה מחשב
שכר דירה
דוור וטלפון
כיבודים ומתנות
אחזקה רכב
שרותים מקצועיים
השתלמות וספרות מקצועית
מסים ואגרות
bijוטים ושונות
פחת

באור 14 - הוצאות ממון, נטו

הרכב:

לשנה שהסתiyaמה ביום
31 בדצמבר

2017	2018
 שקלים חדשים	
41,951	
-----	34,762

הוצאות:

רבית וعملות בנק

بنיכוי הכנסות:

רבית והפרשי הצמדה מס הכנסה
רבית על פקדיונות

2,351	24,822
1,056	2,352
3,407	27,174
38,544	7,588

באור 15 - מסים על הכנסה

א. מסים נדחים :

(1) הגורמים העיקריים שבгинם נוצרו מסים נדחים והתנוועה בהם, הינם כדלקמן :

סה"כ	בביצע	בגין נכסים והתchiaיות				יתרה ליום 1 בינואר 2017 שינויים בשנת 2017 יתרה ליום 1 בינואר 2018 שינויים בשנת 2018 יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
		מלאי עבודות	זיקפת הנהלה	התchiaיות בשל	הפרשה	
		סיום יחסី עובד	כלילות ומיומו	עבודות בביצע	לחופשה	
شكلים חדשים						
62,281	-	2,714		10,852	48,715	
47,313	-	50,702		-	(3,389)	
109,594	-	53,416		10,852	45,326	
(223,237)	(192,503)	(38,085)		-	7,351	
(113,643)	(192,503)	15,331		10,852	52,677	

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

لיום 31 בדצמבר	
2017	2018
شكلים חדשים	
45,326	52,677
64,268	-
-	(166,320)
109,594	(113,643)

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

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

ב.

בימים 5 בדצמבר 2011, עבר בכנסת חוק לשינוי נטול המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר קבע, בין היתר, ששיעור מס החברות עלה לה- 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, שערוי מס החברות החליטים על החברה משנת המס 2012 הינם :

בשנות המס 2012-2013 - 25% ומשנת המס 2014 ואילך - 26.5%.

בתחלת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתקן 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.

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

ג. שומות מס -

החברה קיבלה שומות סופיות או הנחות כסופיות לתקופה עד וכולל השנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2013.

באור 16 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

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

.1. יתרות עם העירייה:

لיום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	

35,315,417	36,237,756
286,505	79,005

חייבים וייתרות חובה -

זכאים וייתרות זכות -
הוצאות לשלם

.2. עסקאות עם העירייה:

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	

145,778,689	195,240,350
94,650	79,005
38,763	39,756

ב生意י הכנסות -

עובדות קבלניות

ב生意י ההוצאות:

חלוקת הרווח עסקה משותפת
הנהלה וכליות - הוצאות ארנונה

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	

14,930	14,930
---------------	---------------

.ב. יתרות עם צד קשור