

עמותת נאות החורש (ע"ר)

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2017



דוח רואי החשבון המבקרים לחברי עמותת נאות החורש (ע"ר)

בקרנו את המאזנים המצורפים של נאות החורש (ע.ר.) (להלן - העמותה) ליום 31 בדצמבר 2017 ו-2016, את הדוחות על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי מזומנים לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הועד המנהל של העמותה. 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), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הבקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הועד המנהל של העמותה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של העמותה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, את תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).



מאזנים

31 בדצמבר		באור
2016	2017	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	
1,148,431	1,033,364	
2,486	2,558	
<u>1,150,917</u>	<u>1,035,922</u>	
83,452	43,654	3
1,067,465	992,268	
<u>1,150,917</u>	<u>1,035,922</u>	

□

רכוש:

רכוש שוטף:

מזומנים

הוצאות מראש

התחייבויות ונכסים נטו:

התחייבויות שוטפות:

זכאים ויתרות זכות

נכסים, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



דוחות על פעילות ושינויים בנכסים נטו

מצטבר 2009-2017 שקלים חדשים	2016 שקלים חדשים	2017 שקלים חדשים	באור	
36,606,715	-	-		תקבולים נטו ממשתכנים
11,830,600	450,000	-	4	עלות הקרקע והפיתוח
23,311,339	1,632,733	19,822	5	עלות הבניה והתכנון
1,464,776	(2,082,733)	(19,822)		<u>תקבולים בניכוי עלויות, נטו</u>
602,167	117,816	56,508	6	הוצאות הנהלה וכלליות
129,659	(466)	1,133	7	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
992,268	(2,201,015)	(75,197)		<u>שינוי בנכסים נטו לתקופה</u>
-	3,268,480	1,067,465		נכסים נטו לתחילת התקופה
992,268	1,067,465	992,268		<u>נכסים נטו לסוף התקופה</u>



ביאורים לדוחות הכספיים

1. כללי

- א- העמותה הוקמה ונרשמה עפ"י חוק העמותות, התש"מ-1980, בחודש דצמבר 2006. פעילות העמותה החלה בשנת 2009.
- ב- מטרת העמותה הקמה ופיתוח שכונת מגורים בקיבוץ דברת עבור משפחות משתכנים בשרות קבע בצה"ל ובשלוחות אחרות של מערכות הביטחון, עפ"י קריטריונים הנקבעים ע"י צה"ל ומשרד הביטחון.
- ג- פעילות העמותה היא בנאמנות עבור המשתכנים החברים בה, ללא כל כוונת רווח וממומנת על ידיהם.
- ד- בשנת 2015 הסתיימה הקמת השכונה ואוכלסו כל יחידות הדיור.
- ה- העמותה לא קיבלה בשנת הדוח תרומות כלשהן, לרבות תרומות מישויות מדיניות זרות.
- ו- יוזמת הקמת העמותה וניהולה מבוצעים ע"י מנהלת המגורים בצה"ל.

2. עקרי המדיניות החשבונאית

- א- **יישום הוראות גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל-**
הדוחות הכספיים נערכו בהתאם להוראות גילוי דעת 69 "כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים" של לשכת רואי חשבון בישראל, כפי שתוקן על ידי תקן חשבונאות מספר 5 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית.
- ב- **מזומנים ושווי מזומנים:**
בהתאם לגילוי הדעת של לשכת רואי החשבון בישראל, סעיף זה כולל מזומנים ופיקדונות שזמן פירעונם אינו עולה על שלושה חודשים ממועד הפקדתם ואינם מוגבלים לשימוש.
- ג- **בסיס ההכרה בתקבולים והוצאות:**
תקבולי העמותה ממשתכנים נרשמים כמקור לפעילות על בסיס מזומן, עם קבלתם, ובתנאי שנחתם איתם חוזה מחייב. הוצאות אחרות נרשמות על בסיס צבירה.
- ד- **שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים:**
בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
- ה- **דוחות על תזרימי מזומנים:**
דוחות על תזרימי המזומנים לא נכללים בדוחות הכספיים מאחר ואין בהם בכדי להוסיף מידע בעל משמעות על המידה המצוי בהם.



ביאורים לדוחות הכספיים - המשך

3. זכאים ויתרות זכות

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
שקלים חדשים	שקלים חדשים
22,500	17,500
100	100
8,710	7,565
52,142	18,489
<u>83,452</u>	<u>43,654</u>

מקדמות להחזר ממשתכנים בהמתנה (ב' להלן)
מס הכנסה (ראה ביאור 8)
הוצאות לשלם
זכאים אחרים

ב. פורשים בתהליך ומשתכנים בהמתנה:

סכום זה מייצג את יתרות הכספים שיוחזרו על ידי העמותה לפורשים בתהליך (ראה להלן). פורשים בתהליך – משתכנים אשר נחתם איתם הסכם ו/או העבירו תשלומים לעמותה ובחרו לפרוש מן הפרוייקט או שהיו בהמתנה ולא השתתפו בפרוייקט, עשויים להיות זכאים להחזר חלקי של הסכומים ששילמו וזאת בכפוף לתנאי ההסכם איתם.



ביאורים לדוחות הכספיים - המשך

4. עלות הקרקע והפיתוח

הרכב:

מצטבר 2009-2017	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	2017	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	שקלים חדשים	
4,876,874	-	-	עלות הקרקע
6,707,773	450,000	-	פיתוח קרקע
245,953	-	-	מיסים ואגרות
<u>11,830,600</u>	<u>450,000</u>	<u>-</u>	

5. עלות הבניה והתכנון

א. הרכב:

מצטבר 2009-2017	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	2017	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	שקלים חדשים	
21,398,724	1,543,118	-	עלויות הבנייה
454,831	1,643	-	תיכנון הבניה
154,222	7,956	1,989	יעוץ
969,097	80,016	17,833	פיקוח ובדיקות מעבדה
63,040	-	-	ביטוחים
129,599	-	-	אגרות בניה
141,826	-	-	התקנת מערכות
<u>23,311,339</u>	<u>1,632,733</u>	<u>19,822</u>	



ביאורים לדוחות הכספיים - המשך

6. הוצאות הנהלה וכלליות

א. הרכב:



מצטבר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009-2017	2016	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	שקלים חדשים	
391,895	89,126	33,604	השתתפות בהוצאות מנהלה - תקורה
67,275	2,240	545	תגמול חברי ועד
127,343	24,748	21,060	שרותים מקצועיים
10,547	1,592	1,299	אגרות ושונות
5,107	110	-	משרדיות ואחזקת אתר אינטרנט
602,167	117,816	56,508	

- ב. הוצאות מנהלה משותפות של כלל פרויקטי הבניה שמתבצעים ע"י מנהלת המגורים מרוכזות בעמותה אחת מתוך כלל העמותות שמבצעות את הפרוייקטים.
- שאר העמותות משתתפות בחלקן בעלויות משותפות אלו ע"פי קריטריונים של היקף הפרוייקט ושלבי הביצוע.
- החל משנת 2011, העמותה מחוייבת בהוצאות מנהלה משותפות ומעבירה את חלקה לעמותה שנושאת בכלל הוצאות המנהלה.



ביאורים לדוחות הכספיים - המשך

7. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הרכב:

מצטבר 2009-2017	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2016	2017
שקלים חדשים	שקלים חדשים	שקלים חדשים
(7,022)	(1,660)	(386)
158,530	667	227
(21,849)	527	1,292
<u>129,659</u>	<u>(466)</u>	<u>1,133</u>

עמלות בנקאיות
 הכנסות מימון בבנק, לפני המס החל עליהן
 הוצאות מס הכנסה (ראה באור 8)
 הכנסות (הוצאות) מימון, נטו לאחר מס



ביאורים לדוחות הכספיים - המשך

8. מיסים על ההכנסה

א. פעילות העמותה הינה שלא למטרות רווח. בהתאם, צפוי כי התקבולים ממשתכנים יסתכמו בסיום הפרוייקט, בגובה עלות הפרוייקט.

העמותה פועלת בנאמנות עבור המשתכנים עד לסיום הפרוייקט. עודף זמני של תקבולים מהמשתכנים בידי העמותה בניכוי הוצאות הפרוייקט נכון לסוף השנה, לא יהוו רווחים בידי העמותה החייבים במס. לפיכך העמותה לא ביצעה הפרשה למס בגין עודפי הקבולים הנ"ל.

ב. העמותה מפקידה מידי פעם כספים נזילים בפקדונות בנקאיים. בגין פקדונות אלו מתקבלות הכנסות ריבית. הכנסות אלה הינן מקור מימון נוסף לביצוע הפרוייקט.

הכנסות אלו יכלו להתקזז כנגד הוצאות אחרות בפרוייקט ולא להיות ממוסות. עם זאת העמותה בחרה בתפיסה לפיה הכנסות הריבית מפקדונות יהוו הכנסה חייבת במס בשיעור מס החל על יחידים בגין הכנסות דומות.

על פי סעיף 125ג לפקודת מס הכנסה, ריבית בגין נכס שאינו צמוד למדד מהווה הכנסה ששיעור המס בגינה הינו 15% (נכון לשנים 2016 ו-2017).

לפיכך הפרישה העמותה הוצאות מיסים עד לשנת 2016 בשיעור 15% מהכנסות הריבית הנ"ל. במהלך שנת 2017, הביעה רשות המיסים עמדה לפיה על פרוייקטים כדוגמת הפרוייקט של העמותה לשלם מס בשיעור מס חברות על הכנסות המימון בגין עודפי הכספים, ללא קיזוז הוצאות בגין הכנסות אלו. העמותה לא הפרישה סכומים בגין הפרשים בין עמדה זאת להפרשות למס הכנסה שעשתה בעבר.



**עמותת נאות החורש (ע"ר)
דוח מילולי
לשנת 2017**



דו"ח מילולי

בהתאם לסעיף 37 א לחוק העמותות, תש"ם-1980 מתכבדים בזאת חברי וועד העמותה להגיש לרשם העמותות דין וחשבון בדבר פעילות העמותה כפי שמפורט בתוספת השלישית לחוק האמור:

1. פעולות עיקריות שבוצעו בשנת הדין וחשבון

הפעולות העיקריות שבוצעו על ידי העמותה לצורך קידום מטרותיה במהלך שנת הדין וחשבון	הסכום שהוצא על ידי העמותה לביצוע הפעולות בהתאם למופיע בדו"ח הכספי
1 העמותה שילמה כספים לספקים על שירותים שניתנו לה במסגרת הקמת יחידות הדיור	19,822 ₪

2. תיאור הפריסה הגיאוגרפית של פעילויות העמותה בשנת הדין וחשבון

<u>מקום</u>	<u>פעילות</u>
1 נתניה	לעמותה אין סניפים או עובדים הפועלים מחוץ לכתובת הרשמית המצוינת במסמכי העמותה. בעלי תפקידים ונושאי משרה בעמותה מגיעים לאתר הפרויקט, בדברת ומקיימים פגישות מחוץ למשרדי העמותה, באזור הפרויקט בעיקר.



דו"ח מילולי - המשך

כן	3. האם נתנו שירותים לעמותה בשנת הדין וחשבון?
היקף כספי שנתי של השירות שניתן/הקניה	תיאור כללי של השירות / קניות המהוות חלק מרכזי בפעילות התאגיד (ללא שם נותן השירות)
17,833 ₪	(1) שרותי פיתוח ובדיקות מעבדה
1,989 ₪	(2) יעוץ איטום
לא	4. האם הייתה בשנת הדין וחשבון העברת כספים ונכסים ללא תמורה, שאינה מהווה חלק מהפעילות השוטפת בשנת הדין וחשבון?
לא	5. האם העמותה ביצעה עסקאות במקרקעין בשנת הדין וחשבון?
לא	6. האם העמותה ביצעה עסקאות שלא במקרקעין עם צדדים קשורים בשנת הדין וחשבון?
לא	7. האם העמותה קיבלה בשנת הדוח תרומות מישויות מדיניות זרות ששווין המצטבר עולה על 20,000 ש"ח?
-	8. המחזור הכספי של העמותה לשנת הדין וחשבון



דו"ח מילולי - המשך

כן	9. האם היו אירועים חריגים בשנת הדין וחשבון?
עניין זה "אירועים חריגים" כדוגמת: התפטרות מוסד ממוסדות העמותה, התפטרות מנהל כללי, שינוי משמעותי בקהל היעד שלה או שינוי משמעותי באזור הפעילות שלה, פתיחה בחקירה פלילית כנגד העמותה או מי מנושאי המשרה בה, והגשת כתב האישום כנגד העמותה או כנגד מי מנושאי המשרה בה.	
<u>מועד האירוע</u>	<u>תיאור האירוע</u>
31/01/2017	1 גב' הילה שפיצר ת.ז. [REDACTED] מונתה לתפקיד מזכירת העמותה במקומה של גב' רחלי אמרין כהן ת.ז. [REDACTED] מ 31.1.2017

לא	10. האם היה עניין מהותי אחר שאירע בשנת הדין וחשבון?
-----------	--

לא	11. האם קיימים עדכונים נוספים ושינויים בעניינים המפורטים לעיל שאירעו מסוף שנת הדיווח ועד להגשת הדין וחשבון המילולי לאשור האסיפה הכללית? (עדכונים נוספים)
-----------	---

לא	12. האם הייתה בשנת הדין וחשבון דרישה לתיקון ליקויים על ידי גורם מוסמך?
-----------	---



דו"ח מילולי - המשך

13. העסקת עובדים ומתנדבים לסוף שנת הדין וחשבון

לא האם מועסקים עובדים בעמותה בסוף שנת הדין וחשבון ?

כן האם מועסקים נושאי משרה בעמותה (מנהל כללי ומי שכפוף לו ישירות) ?

<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	<u>תעודת זהות</u>	
עומר	גדיש	[REDACTED]	1
<u>תפקיד</u>	<u>מספר שנים בתפקיד ברצף</u>	<u>תאריך מינוי</u>	
יועץ משפטי	2	24/12/2016	
<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	<u>תעודת זהות</u>	
הילה	שפיצר	[REDACTED]	2
<u>תפקיד</u>	<u>מספר שנים בתפקיד ברצף</u>	<u>תאריך מינוי</u>	
מזכירת העמותה	1	31/01/2017	
<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	<u>תעודת זהות</u>	
יגאל	גרינבלט זולברג	[REDACTED]	3
<u>תפקיד</u>	<u>מספר שנים בתפקיד ברצף</u>	<u>תאריך מינוי</u>	
גזבר	2	24/12/2016	

לא האם מועסקים מתנדבים בעמותה בסוף שנת הדין וחשבון ?

דו"ח מילולי - המשך

14. פירוט תאגידים קשורים בשנת הדין וחשבון

לא האם קיימים תאגידים אשר מרבית חברי העמותה או קרוביהם, הם בעלי מניות או שותפים בהם?

כן

האם קיימים תאגידים אשר נושאי המשרה בעמותה מכהנים בתאגידים אלו כנושאי משרה או בתפקיד לנושא משרה?

מספר תאגיד

שם התאגיד

580548428	עמותת נאות שיבולים	1
580548477	עמותת נאות החוף	2
580418135	עמותת נאות יובלים	3
580548451	עמותת נאות עופרים	4
580479707	עמותת נאות הפרדס	5
580479715	עמותת נאות רותם	6
580519148	עמותת נאות הפרחים	7
580519155	עמותת נאות מטעים	8
580548444	עמותת נאות הנוף	9
580415412	עמותת נאות גלים	10
580548469	עמותת נאות הכוכב	11
580548436	עמותת נאות אלונים	12



דו"ח מילולי - המשך

14. פירוט תאגידים קשורים בשנת הדין וחשבון (המשך)

האם קיימים תאגידים אשר מרבית חברי העמותה או קרוביהם, הם בעלי מניות או שותפים בהם? לא

האם קיימים תאגידים אשר נושאי המשרה בעמותה מכהנים בתאגידים אלו כנושאי משרה או בתפקיד לנושא משרה? כן

מספר תאגיד

שם התאגיד

15 יצחק מינא, משרד עו"ד ונוטריון

16 ג.פ. 41 חברה לבניה וניהול בע"מ

האם קיימים תאגידים בעלי זיקה אחרת לארגון? כן

מספר תאגיד

שם התאגיד

1 חבר משרתי הקבע והגמלאים בע"מ

טיב הזיקה בין העמותה לתאגיד

50% מזכויות הצבעה באסיפה כללית

15. תרומות לעמותה

האם העמותה קיבלה בשנת הדוח תרומות מתורם יחיד בשווי מצטבר של 20,000 ₪ ומעלה? לא

האם הוגשה בקשה לחיסיון שמות תורמים לשנת הדוח? לא

16. האם היו לעמותה עלויות גיוס תרומות בשנת הדין וחשבון? לא



דו"ח מילולי - המשך

15.

חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 06/12/2016:

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
				<u>חברי הוועד המנהל:</u>
9	26/05/09	מוני	חורב	1
8	01/03/10	איציק	מינא	2
8	01/03/10	ישראל	אברהם	3
9	26/05/09	משה	פרץ	4
9	26/05/09	ניסים	קשי	5
9	26/05/09	משה	שמסיאן	6
7	28/02/11	גל	גרינברג	7
7	28/02/11	רועי	צוויג לביא	8
7	28/02/11	שגיא	אביטל	9



דו"ח מילולי - המשך

15.

חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה (המשך)

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 06/12/2016:

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
<u>חברי ועדת ביקורת:</u>				
7	28/02/11	אולגה	גונן	
7	28/02/11	קובי	ברק	
7	28/02/11	שי	כהן	
<u>מורשי חתימה:</u>				
9	26/05/09	מוני	חורב	1
8	20/11/11	איציק	מינא	2
9	26/05/09	ניסים	קשי	3



דו"ח מילולי - המשך

15. חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה (המשך)

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 06/12/2016:

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>מיקוד</u>	<u>בית</u>	<u>רחוב</u>	<u>יישוב</u>	<u>שם תאגיד</u>	<u>מספר תאגיד</u>	
<u>גוף מבקר – רו"ח חיצוני:</u>								
6	17/06/12	5126112	7	מצדה	בני ברק	משרד רואי חשבון - גינדי, בן דוד ושות'	557939238	1

