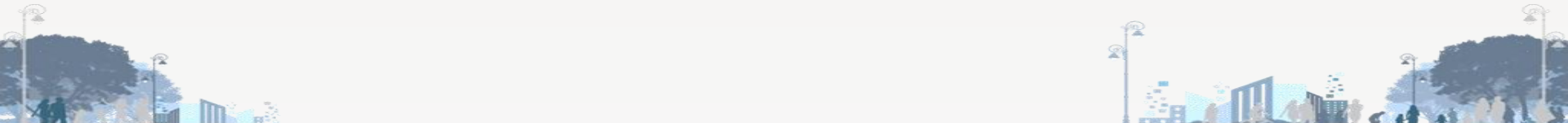


עמותת נאות הכוכב (ע"ר)
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2017



דוח רואה החשבון המבקר לחברי עמותת נאות הכוכב (ע"ר)

בקרנו את המאזנים המצורפים של עמותת נאות הכוכב (ע"ר) (להלן - העמותה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו 2016. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הועד המנהל וההנהלה 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 וההנהלה 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2016	2017	
<u>שקלים חדשים</u>		
23,695,003	23,154,571	3
774,510	774,569	4
90,995	37,722	
<u>24,560,508</u>	<u>23,966,862</u>	
28,962	-	
<u>24,589,470</u>	<u>23,966,862</u>	
<u>הוצאות ביטוח מראש לזמן ארוך:</u>		
535,123	262,556	
19,199,232	21,288,702	5
4,855,115	2,415,604	6
<u>24,589,470</u>	<u>23,966,862</u>	
-	-	
<u>24,589,470</u>	<u>23,966,862</u>	

רכוש:

רכוש שוטף:

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות
הוצאות מראש

הוצאות ביטוח מראש לזמן ארוך:

התחייבויות ונכסים נטו:

התחייבויות שוטפות:

המחאות לפירעון
תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרויקט
זכאים ויתרות זכות

נכסים, נטו

ביאורים

כללי

- א. העמותה הוקמה ונרשמה עפ"י חוק העמותות, התש"ם-1980, בחודש נובמבר 2011.
- ב. מטרת העמותה הקמת ופיתוח שכונת מגורים ביישוב באר שבע ו/או במקום אחר בישראל עבור משפחות משתכנים בשרות קבע בצה"ל ובשלוחות אחרות של מערכת ביטחון, עפ"י קריטריונים הנקבעים ע"י צה"ל ומשרד הביטחון.
- ג. פעילות העמותה היא בנאמנות עבור המשתכנים החברים בה, ללא כל כוונת רווח וממונת על ידיהם.
- ד. העמותה לא קיבלה בשנת הדוח תרומות כלשהן, לרבות תרומות מישויות מדיניות זרות.

2. עיקרי 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. **עלויות הפרויקט ותקבולים ממשתכנים:**
עלויות והוצאות בגין הפרויקט הונו כולם לעלות הבניה, המוצגת כנכס במאזן. תקבולי העמותה ממשתכנים מוצגים במאזן בניכוי עלויות והוצאות בגין הפרויקט.
- 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 המזומנים:**
דוחות על תזרימי המזומנים לא נכללים בדוחות הכספיים מאחר ואין בהם בכדי להוסיף מידע בעל משמעות על המידע המצוי בהם.
- ו. **דוחות על הפעילויות ועל השינויים בנכסים נטו**
פעילות העמותה הינה הקמת פרויקט מגורים לטובת חבריה. פעילות זאת מהווה יצירת נכס. העמותה מציגה את התקבולים ממשתכנים בניכוי הוצאות הפרויקט שהונו במסגרת המאזן (ראו באור 5). לפיכך אין לעמותה פעילות תוצאתית ואין לעמותה מידע להצגה במסגרת דוחות על הפעילויות ועל השינויים בנכסים נטו.

ביאורים - המשך

3. מזומנים ושווי מזומנים
הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
שקלים חדשים		
6,693,774	351,846	מזומן
17,001,229	22,802,725	פקדונות לזמן קצר
<u>23,695,003</u>	<u>23,154,571</u>	

4. פקדונות

הסכום מהווה את חלק הפקדונות ששועבדו על ידי הבנק כנגד ערבויות בנקאיות שהועמדו למשרד הבינוי והשיכון בסך של כ- 774,400 ₪.
ראה גם באור 10 בדבר הסכם פיתוח עם משרד הבינוי והשיכון.

5. תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרויקט
א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
שקלים חדשים		
62,988,118	99,941,971	תקבולים ממשתכנים – ראה פירוט ב(1)
-----		<u>בניכוי- עלויות הפרוייקט:</u>
14,783,453	14,783,453	עלות הקרקע והפיתוח – ראה פירוט ב(2)
28,691,733	63,358,322	עלויות הבניה והתכנון – ראה פירוט ב(3)
313,026	513,012	הוצאות נלוות – ראה פירוט ב(4)
674	(1,518)	הוצאות (הכנסות) מימון – ראה פירוט ב(5)
<u>43,788,886</u>	<u>78,653,269</u>	
<u>19,199,232</u>	<u>21,288,702</u>	

תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרויקט (המשך):

ב. עלויות הפרויקט:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	תנועה בשנת 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016 שקלים חדשים	תנועה בשנת 2016	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
99,941,971	36,953,853	62,988,118	32,183,777	30,804,341
3,010,505	-	3,010,505	-	3,010,505
664,161	-	664,161	664,161	-
11,108,787	-	11,108,787	11,108,787	-
14,783,453	-	14,783,453	11,772,948	3,010,505
58,418,647	33,459,408	24,959,239	24,959,239	-
209,682	-	209,682	188,835	20,847
1,209,216	406,982	802,234	352,609	449,625
1,119,814	436,290	683,524	625,352	58,172
179,268	81,944	97,324	82,160	15,164
2,221,695	281,965	1,939,730	1,918,296	21,434
63,358,322	34,666,589	28,691,733	28,126,491	565,242
398,216	166,800	231,416	158,789	72,627
28,055	10,125	17,930	2,695	15,235
58,266	21,762	36,504	21,762	14,742
3,790	-	3,790	1,113	2,677
20,476	-	20,476	-	20,476
4,209	1,299	2,910	1,303	1,607
513,012	199,986	313,026	185,662	127,364
(1,518)	(2,192)	674	6,216	(5,542)
78,653,269	34,864,383	43,788,886	40,091,317	3,697,569
21,288,702	2,089,470	19,199,232	(7,907,540)	27,106,772

(1) תקבולים ממשתכנים

(2) עלות הקרקע והפיתוח

עלות הקרקע*

מיסים ואגרות*

פיתוח תשתיות

(3) עלויות הבניה והתכנון

בניה

התקנת מערכות

תכנון וייעוץ הבניה

פיקוח

ביטוחים

אגרות בניה

(4) הוצאות נלוות

השתתפות בהוצאות מנהלה

באור 7

תגמול לחברי ועד מנהל

שירותים מקצועיים

משרדיות

כנס משתכנים

אגרות

(5) הוצאות (הכנסות) מימון

הכנסות מימון, נטו-באור 8

סה"כ עלויות הפרויקט

תקבולים ממשתכנים

בניכוי עלויות הפרויקט

6. זכאים ויתרות זכות

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
שקלים חדשים	
4,680,016	2,250,016
82,377	89,781
85,000	60,000
7,722	15,807
<u>4,855,115</u>	<u>2,415,604</u>

זכאים אחרים בגין סיבסוד עלויות פיתוח – ראה
ביאור 10
זכאים אחרים
דמי הרשמה ממשתכנים בהמתנה (ב' להלן)
הוצאות לשלם

ב. משתכנים בהמתנה

מועמדים שמעוניינים להכלל בפרוייקט, משלמים דמי הרשמה ומוגדרים כמשתכנים בהמתנה. כל עוד לא התקבלו מועמדים אלו לפרוייקט ונחתמו איתם חוזים, מוגדרים דמי ההרשמה כהתחייבות, שכן העמותה מתחייבת להחזיר כספים אלו במידה ולא יתקבלו המועמדים לפרוייקט. דמי הרשמה של משתכנים, אשר נחתם איתם הסכם הועברו לתקבולים. הסכום המוצג לעיל הינו יתרת דמי הרשמה של מועמדים וכן של משתכנים שלא התקבלו לפרוייקט, אך בחרו להשאר ברשימת המתנה למקרה בו יבחר מי מחברי העמותה לפרוש מן הפרוייקט.

7. השתתפות בהוצאות מנהלה

שירותי מנהלה משותפים של כלל פרויקטי הבניה שמתבצעים ע"י מנהלת המגורים וההוצאות הנלוות להם מרוכזים בעמותה אחת מתוך כלל העמותות שמבצעות את הפרוייקטים. שאר העמותות משתתפות בחלקן בעלויות משותפות אלו ע"פ קריטריונים של היקף הפרוייקט ושלבי הביצוע. החל משנת 2015 העמותה מחויבת בהוצאות מנהלה משותפות ומעבירה את חלקה לעמותה מנהלת שנושאת בכלל הוצאות המנהלה.

8. הכנסות מימון, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	תנועה בשנת 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	תנועה בשנת 2016	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
16,902	5,307	11,595	10,995	600
(23,661)	(9,395)	(14,266)	(7,229)	(7,037)
5,241	1,896	3,345	2,450	895
(1,518)	(2,192)	674	6,216	(5,542)

הוצאות עמלות וריביות
בניכוי- הכנסות מימון בבנק
כולל שיערוך פקדונות, לפני
המס החל עליהן
הוצאות מס הכנסה-באור 9

הכנסות מימון, נטו

9. מיסים על ההכנסה

א. פעילות העמותה הינה שלא למטרות רווח. בהתאם, צפוי כי התקבולים ממשכננים יסתכמו בסיום הפרוייקט, בגובה עלות הפרוייקט. העמותה פועלת בנאמנות עבור המשכננים עד לסיום הפרוייקט. עודף זמני של תקבולים מהמשכננים בידי העמותה בניכוי הוצאות הפרוייקט נכון לסוף השנה, לא יהוו רווחים בידי העמותה החייבים במס. לפיכך העמותה לא ביצעה הפרשה למס בגין עודפי התקבולים הנ"ל.

ב. העמותה מפקידה מידי פעם כספים נזילים בפקדונות בנקאיים. בגין פקדונות אלו מתקבלות הכנסות ריבית. לגישת רשות המיסים עשויות הכנסות הריבית להיות ממוסות לפי שיעור מס חברות. לפיכך, ועל פי עקרון השמרנות הפרישה העמותה כהתחייבות מס בשיעור מס החברות בגין הכנסות הריבית.

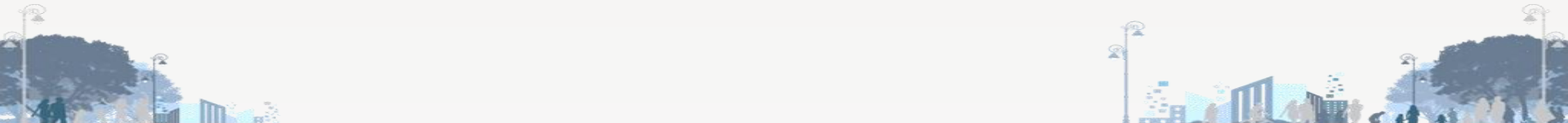
01. הסכמי פיתוח עם משרד הבינוי והשיכון

במהלך שנת 2016 קבע משרד הבינוי והשיכון תקצוב לפיתוח מתחם הפרוייקט. בין היתר קבע המשרד את הסכומים שעל העמותה לשלם עבור פיתוח. מתוך סך של כ- 11 מיליון ש"ח עלויות פיתוח שדרש המשרד, סך של כ- 6,428 אלפי ש"ח הועברו מהעמותה למשרד הבינוי והשיכון והיתרה מהווים את התחייבות העמותה שעליה להעביר למשתכנים זכאים, לפרוייקט אחר או להחזיר למשרד הבינוי והשיכון. בנוסף קבע המשרד את סכומי הערבויות הבנקאיות שעל העמותה להעמיד בגין מחויבותיה לביצוע הפרוייקט מבחינת משרד הבינוי והשיכון. במהלך שנת 2017 העבירה העמותה למשתכנים זכאים סך של 2,430 אלפי ש"ח.

עמותת נאות הכוכב (ע"ר)

דוח מילולי

לשנת 2017



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 במהלך שנת הדין וחשבון	הסכום שהוצא על ידי העמותה לפי ביצוע הפעולות בהתאם למופיע בדו"ח הכספי
1 בשנת הדוח העמותה המשיכה את הקמת הבניינים של המיזם באמצעות הקבלן איתו התקשרה, בפיקוח חברת הפיקוח ובפירוח עליון של המתכננים עימם התקשרה..	34,666,589 ₪

2. תיאור הפריסה הגיאוגרפית של פעילויות העמותה בשנת הדין וחשבון

מקום	פעילות
1 נתניה	הקמת שכונת מגורים עבור משרתי הקבע ובצה"ל ומשרתים בשלוחות אחרות של מערכת הביטחון ובעבור בני זוגם. לעמותה אין סניפים או עובדים הפועלים מחוץ לכתובת הרשמית המצוינת במסמכי העמותה.

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)
₪33,459,408	(1) שירותי בניה
₪ 436,290	(2) שירותי פיקוח
₪ 406,982	(3) שירותי ייעוץ ותכנון
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?
₪ 36,953,853	8. המחזור הכספי של העמותה לשנת הדין וחשבון

כן	9. האם היו אירועים חריגים בשנת הדין וחשבון?
<p>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.</p>	
<u>מועד האירוע</u>	<u>תיאור האירוע</u>
31/01/2017	<p>1 גב' הילה שפיצר ת.ז. [REDACTED] מונתה לתפקיד מזכירת העמותה במקומה של גב' רחלי אמרין כהן ת.ז. [REDACTED] מתאריך 31/01/2017</p>

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

כן	11. האם קיימים עדכונים נוספים ושינויים בעניינים המפורטים לעיל שאירעו מסוף שנת הדיווח ועד להגשת הדין וחשבון המילולי לאשור האסיפה הכללית? (עדכונים נוספים)
	<p>1 מינוי עו"ד אנפה כרמלי ת.ז. [REDACTED] ליועמ"ש העמותה במקום עו"ד עומר גדיש ת.ז. [REDACTED]</p>

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



13. העסקת עובדים ומתנדבים לסוף שנת הדין וחשבון

האם מועסקים עובדים בעמותה בסוף שנת הדין וחשבון ?

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

שם פרטי

שם משפחה

תעודת זהות

עומר

גדיש

1

תפקיד

מספר שנים בתפקיד ברצף

תאריך מינוי

יועץ משפטי

2

15/03/2016

שם פרטי

שם משפחה

תעודת זהות

הילה

שפיצר

2

תפקיד

מספר שנים בתפקיד ברצף

תאריך מינוי

מזכירת העמותה

1

31/01/2017

שם פרטי

שם משפחה

תעודת זהות

יגאל

גרינבלט זולברג

3

תפקיד

מספר שנים בתפקיד ברצף

תאריך מינוי

גזבר

2

24/11/2016

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

1 עמותת נאות שיבולים

580415412

2 עמותת נאות גלים

580418135

3 עמותת נאות יובלים

580465268

5 עמותת נאות החורש

580479707

7 עמותת נאות הפרדס

580479715

8 עמותת נאות רותם

580519148

9 עמותת נאות הפרחים

580519155

10 עמותת נאות מטעים

580548444

11 עמותת נאות הנוף

580548451

12 עמותת נאות עופרים

580548477

13 עמותת נאות החוף

580548436

14 עמותת נאות אלונים

14. פירוט תאגידים קשורים בשנת הדין וחשבון (המשך)

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

15 ר.ל. מאטק הנדסה בע"מ

16 תעשיות שבי"ס

17 Nihul Neto

כן

האם קיימים תאגידים בעלי זיקה אחרת לארגון?

מספר תאגיד

שם התאגיד

520024951

1 חבר משרתי הקבע והגמלאים בע"מ

טיב הזיקה בין העמותה לתאגיד

50% מזכויות הצבעה באסיפה כללית

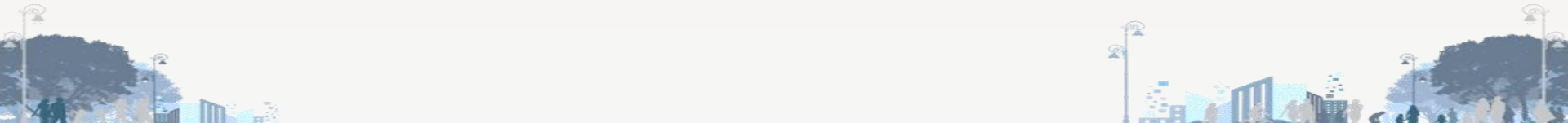
15. תרומות לעמותה

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

לא האם הוגשה בקשה לחיסיון שמות תורמים לשנת הדוח ?

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

לא



17. חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 5/11/2018 :

<u>שם משפחה</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>
<u>חברי הוועד המנהל:</u>			
1	לוי	רן	22/05/14
2	מינא	איציק	22/05/14
3	הרשקוביץ	זאב	22/05/14
4	קשי	ניסים	22/05/14
5	פומרנץ	אפרת	19/02/18
6	שמסיאן	משה	22/05/14
7	נסרידישי	שניר	10/05/15
8	נחמיאס	רם	10/05/15
9	מזרחי גינת	שמואל	10/05/15

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

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 5/11/2018 :

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
<u>מורשי חתימה:</u>				
4	2/09/14	רן	לוי	1
4	2/09/14	איציק	מינא	2
4	2/09/14	ניסים	קשי	3
<u>חברי ועדת ביקורת:</u>				
3	10/05/15	אליעזר	שפיר	1
3	10/05/15	רביד	מרקוס	2
3	10/05/15	שי	אורן	3

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

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 9/11/2017:

<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>רואה חשבון:</u>
3	10/05/15	5126112	7	מצדה	בני ברק	גינדי בן דוד ושות'	557939238	