

כפר חב"ד

מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש
להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2017

כפר חב"ד
מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש
להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

התוכן

עמוד

2	דין וחשבון רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
3	דוח על המצב הכספי
4	דוח רווח והפסד ועודפים
5	דוח על תזרימי המזומנים
6-17	באורים לדוחות הכספיים



בועז מקלר ושות' רואי חשבון

דין וחשבון רואי החשבון המבקרים

לחברי

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן - "האגודה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016, את דוחות רווח והפסד ועודפים, והדוחות על תזרימי המזומנים של האגודה לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות ההנהלה של האגודה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת 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 הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על-ידי ההנהלה של האגודה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

הדוחות הכספיים מוצגים בערכים נומינליים הסטוריים ולא בערכים מדווחים כנדרש בתקן מספר 12 של המוסד לתקינה בחשבונאות.

לדעתנו, פרט לאי יישום הוראות תקן 12 כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של האגודה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 את תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותו תאריכים בהתאם לתקני חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) והוראות תקנות האגודות השיתופיות (דוח כספי, פנקסים, ספרים והודעות), התש"ל"ז - 1976.

מבלי לסייג את חוות דעתנו מעבר לאמור לעיל הרינו להפנות תשומת הלב לאמור בבאור 2 יא' לדוחות הכספיים בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (restatement) של הדוחות הכספיים לשנת 2016 על מנת לשקף בהם למפרע את יתרונות תשלומים על חשבון רכוש קבוע, רכוש קבוע והלוואות לזמן ארוך.

אמיר כהן, רו"ח
בועז מקלר ושות'
רואי חשבון

תל אביב
9 אוגוסט, 2018

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

דוח על המצב הכספי

31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
אלפי ש"ח			
(*)	1,498	930	3
	2,460	2,778	4
	4,425	4,366	5
	<u>8,383</u>	<u>8,074</u>	
	-	-	6
(**)	-	-	7
(**)	741	1,176	8
	<u>741</u>	<u>1,176</u>	
	<u>9,124</u>	<u>9,250</u>	
(*)	569	535	9
	1,543	896	
(*)	5,343	7,087	10
	35	56	11
	<u>7,490</u>	<u>8,574</u>	
(* +)	106	430	13
	1,359	1,138	14
	<u>1,465</u>	<u>1,568</u>	
	17	17	15
	229	229	
(**)	(77)	(1,138)	
	<u>169</u>	<u>(892)</u>	
	<u>9,124</u>	<u>9,250</u>	

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייכים ויתרות חובה
חברים ותושבים חייבים

נכסים לא שוטפים

השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
תשלומים על חשבון רכוש קבוע
רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר
המחאות לפרעון
ספקים, זכאים ויתרות זכות
חברים ותושבים זכאים

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

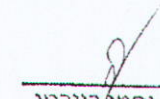
הון עצמי

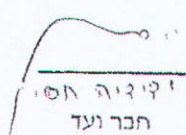
השתתפות החברים בהון האגודה
קרנות ואמצעים מעין הוניים
יתרת הפסד

(*) סווג מחדש

(**) הוצג מחדש

תאריך אישור הדוחות: 8 באוקטובר חברי ועד הנהלה:


 נחמן רייכמן
 יו"ר ועד הנהלה


 יקניזיה אסי
 חבר ועד

הביאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

דוח רווח והפסד ועודפים

לשנה שהסתיימה ביום		באור	
31 בדצמבר			
2016	2017		
אלפי ש"ח			
3,435	3,834	18	הכנסות
3,271	2,769	19	עלות הפעילות
<u>164</u>	<u>1,065</u>		<u>רווח מפעולות רגילות</u>
1,415	1,557	20	הוצאות הנהלה וכלליות
(165)	568	21	גרעון (עודף) בפעילות קהילתית ומוניציפלית, נטו
<u>(1,086)</u>	<u>(1,060)</u>		<u>רווח (הפסד) לפני מימון</u>
103	146	22	הוצאות מימון, נטו
<u>(1,189)</u>	<u>(1,206)</u>		<u>רווח (הפסד) לאחר מימון</u>
364	(145)	23	הוצאות אחרות, נטו
<u>(1,553)</u>	<u>(1,061)</u>		<u>רווח (הפסד) לפני מס</u>
-	-	24	מסים על ההכנסה
<u>(1,553)</u>	<u>(1,061)</u>		<u>רווח (הפסד) השנה</u>
1,476	(77)		<u>יתרת רווח (הפסד) לתחילת השנה</u>
<u>(77)</u>	<u>(1,138)</u>		<u>יתרת רווח (הפסד) לסוף השנה</u>

(**) הוצג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
(**)	(1,553)	(1,061)
	3,332	242
	<u>1,779</u>	<u>(819)</u>
	(357)	(39)
	20	-
	<u>(337)</u>	<u>(39)</u>
	(103)	383
	106	(93)
	<u>3</u>	<u>290</u>
	<u>1,445</u>	<u>(568)</u>
	53	1,498
(*)	<u>1,498</u>	<u>930</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) השנה
התאמות הדרושות כדי להציג את
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך
שינוי באשראי לזמן קצר

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת

(**)	92	106
	(20)	-
	68	(221)
	(249)	(192)
	(19)	-
	10	59
	1,024	(647)
	2,438	1,116
	(12)	21
	<u>3,332</u>	<u>242</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת
רווח הון ממכירת רכוש קבוע
שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות שוטפות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
שינוי ביתרת חשבון הוועד המקומי
ירידה (עליה) בחברים ותושבים חייבים
עליה (ירידה) בהמחאות לפרעון
עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) בחברים זכאים

(*) סווג מחדש

(**) הוצג מחדש

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

גידול בתשלומים על חשבון רכוש קבוע לספקים

מענק לקבל

- 628

- 126

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 1 - כללי

- א. האגודה מאוגדת כאגודה שיתופית ומסווגת כמושב עובדים על פי פקודת האגודות השיתופיות. האגודה נרשמה ביום 28 במרץ 1952 לפי מספר 570011692. המושב נוסד בשנת 1949.
- ב. מהותו של מושב עובדים לפעול למען חבריו, אי לכך מירב פעילות האגודה היא עם חבריה שהם מצד אחד הצרכנים העיקריים של שרותיה ומצד שני הם גם המנהלים את האגודה באמצעות האסיפה הכללית וועד האגודה.
- ג. בשנת החשבונות שיווק תוצרת החברים לא נעשה באמצעות האגודה. כמו כן האגודה לא סיפקה תשומות יצור לחברים ולא העמידה לרשותם אשראי שוטף לפעילותם העסקית. האגודה לא הפעילה ענפי שירות עבור החברים. האגודה חייבה את החברים החייבים וזיכתה את החברים הזכאים בריבית בגין היתרות שלהם בספרי האגודה. בסיס ריבית שנתית. החברים לא חוייבו עבור הוצאות המינהל והכלליות של האגודה. עודפים וגרעונות שהיו לאגודה מהפעלת ענפים משותפים נכללו בדוח ההוצאות וההכנסות של האגודה.
- ד. האגודה פועלת לצד וועד מקומי כפר חב"ד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי לשנה הקודמת, הם:

א. מטבע פעילות ובסיס המדידה של הדוחות הכספיים

- 1) הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של האגודה, מכיוון שהוא מייצג את הסביבה הכלכלית בה פועלת האגודה.
- 2) הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית. כל הסכומים מבוטאים בשקלים חדשים נומינליים ללא התחשבות בשינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי.

ב. מטבע חוץ והצמדה

- נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך המאזן.
- נכסים והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר של ארה"ב:

<u>שער החליפין של \$ ארה"ב</u>	<u>מדד המחירים לצרכן</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>נקודות(*)</u>	
		לסוף השנה:
3.47	140.14	31/12/17
3.85	139.59	31/12/16
3.90	139.87	31/12/15
		השינוי במשך השנה:
<u>ב - %</u>	<u>ב - %</u>	2017
(9.83)	0.39	
(1.46)	(0.20)	2016

(*) על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך המאזן לפי בסיס ממוצע 1998 = 100.

ג. שימוש באומדנים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים והנחות המשפיעים על הסכומים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הגילוי המתייחס לנכסים והתחייבויות תלויים וכן על סכומי הכנסות והוצאות בתקופת הדוח. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית- המשך

ד. מזומנים ושווי מזומנים

יתרות בבנק וכן השקעות שנוילותם גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של האגודה.

ה. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת האגודה גבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה, בין היתר על הערכת הסיכון על סמך המידע שבידה בדבר מצבם הכספי של החייבים, היקף פעילותם והערכת הבטוחות שנתקבלו מהם.

ו. בטוחות והשקעות אחרות

ההשקעות מוצגות לפי העלות. ההשקעות במניות בלתי סחירות והשקעות באגודות שיתופיות הן השקעות לזמן בלתי מוגבל ומשקפות השקעות בגופים מרכזיים שהאגודה קשורה אליהם בקשרים חברתיים כלכליים. אין האגודה בוחנת את הצורך בהפרשות על מנת להתאים את ההשקעות לערך הריאלי שלהם.

ז. רכוש קבוע

- 1) רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע.
- 2) העלות של פריט רכוש קבוע היא סכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג בעלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים שנצברו לירידת ערך.
- 3) מענק השקעה המתקבל מנוכה מעלות הנכסים שבינם נתקבל.
- 4) פחת ושיטת פחת:
האגודה מפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאת הפחת לכל התקופה מוכרות ברווח או בהפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר. להקצאת הסכום בר הפחת של הרכוש הקבוע באופן שיטתי על פני אורך החיים השימושיים שלו, האגודה השתמשה בשיטת הקו הישר. שיטת הפחת בה נעשה שימוש משקפת את הדפוס החזוי לצריכת ההטבות הכלכליות העתידיות בנכס. שיעורי הפחת השנתיים מובאים בביאור 8.
- 5) האגודה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים של פריט רכוש קבוע ואת שיטת הפחת בה נעשה שימוש לפחות כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- 6) נכסים קבועים שנחכרו בחכירה הונית מוצגים כרכוש האגודה, לפי מחירי הרכישה הרגילים (ללא מרכיב מימון), ומופחתים לפי שיעורי הפחת הנהוגים לגבי נכסים כאלה. סכומי דמי החכירה העומדים לתשלום בשנים הבאות, לאחר ניכוי מרכיב הריבית הגלום בהם, כלולים בין ההתחייבויות. הריבית בגין סכומים אלה נצברת באופן שוטף ונוקפת לדוח רווח והפסד.
- 7) עלויות עוקבות:
א. האגודה אינה מכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע את עלויות התחזוקה השוטפות של הפריט. עלויות אלו מוכרות ברווח או בהפסד בעת התהוותן.
ב. האגודה מכירה בעלות של החלפת חלקים של פריטי רכוש קבוע מסויימים כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר העלות התהוותה.

ח. מכשירים פיננסיים

- 1) מכשירים פיננסיים הכלולים במאזני האגודה, כוללים: מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות ויתרות חובה, אשראי לזמן קצר ויתרות כספיות אחרות. במידת הצורך כללי ההכרה לגבי מכשירים אלה מפורטים בנפרד במדיניות החשבונאית.
המכשירים הפיננסיים של האגודה הנושאים ריבית בשיעורים משתנים ו/או צמודים למדד או מטבע חוץ, המוצגים בעיקרם במסגרת ההתחייבויות השוטפות, חושפים את האגודה לסיכון תזרימי מזומנים אשר עלול לנבוע, אם בכלל, משינויים אפשריים בשיעורי הריבית ו/או הצמדה ו/או שער חליפין.
- 2) קיזוז מכשירים פיננסיים - נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק כאשר קיימת לאגודה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבויות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבויות בו זמנית.

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ט. התחייבות לחופשה

ההתחייבות לחופשה מתושבת לפי בסיס השכר האחרון של העובדים בתוספת הוצאות סוציאליות.

י. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות בעסקה יזרמו לאגודה, וכן שהעלויות שהתהוו, או שיתהוו, בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה. ההכנסות מוצגות לאחר ניכוי אומדנים להחזרות, הנחות וכדומה.

להלן הקריטריונים הייחודיים בדבר הכרה בהכנסה, הנדרשים להתקיים על מנת להכיר בהכנסה:
הכנסות ממכירת מוצרים - הכנסות ממכירת מוצרים מוכרות כאשר הועברו כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על המוצרים לקונה, המוכרת אינה שומרת על מעורבות ניהולית נמשכת המאפיינת בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על המוצרים שנמכרו.
הכנסות ממתן שירותים - כאשר תוצאת העסקה הכרוכה במתן שירותים ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסות הקשורות בעסקה מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן. על פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח בהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסות מוכרות רק במידה שניתן להשיב את ההוצאות שהתהוו.

יא. הצגה מחדש

האגודה תיאמה בדרך של הצגה מחדש את הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך על מנת לתקן את גובה פחת שנצבר עבור מבנים כתוצאה מסיווג הלוואה כמענק. אימוץ התיקונים נעשה בדרך של יישום למפרע. להלן נתונים בדבר השפעת היישום למפרע על הסעיפים הרלוונטיים:

א. השפעה על הדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2016		
כפי שדווח בעבר	כמדווח אלה	השפעת הצגה מחדש אלפי ש"ח
3,450	-	(3,450)
4,053	741	(3,312)
(6,900)	-	6,900
31	169	138

נכסים לא שוטפים

תשלומים על חשבון רכוש קבוע
 רכוש קבוע

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך

הון עצמי

ב. השפעה על דוח רווח והפסד ועודפים:

(27)	(165)	(138)	גרעון (עודף) בפעילות קהילתית ומוניציפלית, נטו
(1,691)	(1,553)	138	הפסד השנה

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
1,449	886
49	44
(*) -	-
<u>1,498</u>	<u>930</u>

הרכב:

מזומנים בקופה ובבנקים
פקדונות במטבע חוץ
פקדונות שקליים

(*) סווג מחדש

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
965	1,425
536	536
362	442
494	399
31	20
<u>2,388</u>	<u>2,822</u>
835	762
<u>1,553</u>	<u>2,060</u>
809	88
50	36
-	126
	372
48	73
-	23
<u>2,460</u>	<u>2,778</u>

הרכב:

לקוחות
מוסדות פנימיים ביישוב:
ישיבת תומכי תמימים
אחרים
המתאות לגביה
קרטיסי אשראי

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

מועצה אזורית עמק לוד
הכנסות לקבל והוצאות מראש
מענק השקעות לקבל ממשרד החקלאות
דמי שימוש חורג לקבל
אחרים
מוסדות

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 5 - חברים ותושבים חייבים

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
5,950	6,312	הרכב:
79	128	חברים ותושבים בחשבון שוטף
849	679	חברים בעלי נחלות בחשבון שוטף
6,878	7,119	חייבים בגין פעילות חינוך
(2,453)	(2,753)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (*)
4,425	4,366	

(*) הפרשה בגין חובות חברים ותושבים עבור מים ושירותים קהילתיים ומונציפליים.

באור 6 - השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
(*)	(*)	א. הרכב:
(*)	(*)	השקעות בלתי סחירות (ב)
476	482	זכויות מים
(476)	(482)	חברים, תושבים ובעלי נחלות בחוב עומד לזמן ארוך (ג)
-	-	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

- ב. בסעיפי השקעות בלתי סחירות כלולות השקעות בסך 106 ש"ח, שמומנו ע"י הסוכנות היהודית לא"י ע"ח התקציב ההתיישבותי.
- ג. חובות עומדים לזמן ארוך - חלק מהחובות אינם נגבים בגלל חוסר היכולת של התושבים לשלם את חובותיהם. קיימת הסכמה עקרונית שחובות אלה ייגבו בעת שהתושבים יפסיקו להתגורר ביישוב מכספי המימוש של בתיהם.

באור 7 - תשלומים על חשבון רכוש קבוע

בשנת 2012 נחתם הסכם בין האגודה לשיבת תומכי תמימים לפיו הואיל והישיבה נמצאה בקשיים כספיים וזקוקה לסיוע דחוף האגודה הסכימה להעביר לישיבה סך של 6.9 מיליון ש"ח. הישיבה תשעבד לאגודה שני מבני פנימיה שבתחום בית הספר למלאכה ביישוב אשר היא אחראית עליהם והם אינם משועבדים לגורם כלשהו. האגודה תעשה במבנים אלו שימוש לדברים המוסכמים על שני הצדדים. לישיבה הזכות בתוך שנה להחזיר את הסכום שקיבלה בתשלום אחד ובכך ייתבטל השיעבוד.

בשנת 2013 חלפה התקופה של שנה ממועד חתימת ההסכם והישיבה לא השיבה את הסכום שקיבלה. האגודה קיבלה חזקה במבנה אחד ושיפצה את המבנה לצורך פעילותה הקהילתית. עד למועד חתימת הדוחות הכספיים האגודה טרם קיבלה חזקה במבנה השני.

פרטים נוספים לגבי המימון להעברה לישיבה מובאים בביאור 13ב.

לפני חמ"ד מושב עופרים של חסידי ליובאוויטש להתשובות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 8 - רכוש קבוע

א. חריב:

עלות מופחתת	פחת שוצבר			עלות						
	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה לטוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לטוף השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לטוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה
9	9	39	-	-	39	48	-	-	-	48
168	660	1,405	-	30	1,375	2,065	-	522	522	1,543
-	-	86	-	-	86	86	-	-	-	86
177	669	1,530	-	30	1,500	2,199	-	522	522	1,677

רכוש עסקי חקלאי

מבנים חקלאיים

מפעל המים

מכונות וציוד חקלאי

סה"כ

עלות מופחתת	פחת שוצבר			עלות						
	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017	יתרה לטוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לטוף השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לטוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה
354	334	243	-	20	223 (*)	577	-	-	-	577 (*)
149	111	147	-	38	109	258	-	-	-	258
61	62	455	-	18	437	517	-	19	19	498
564	507	845	-	76	769	1,352	-	19	19	1,333
741	1,176	2,375	-	106	2,269	3,551	-	541	541	3,010

רכוש אחר

מבנים אחרים

כלי רכב

ציוד אחר

סה"כ רכוש אחר

סה"כ

רוצג מחדש

(*) נכסי המקרקעין שבידי האגודה טרם נרשמו על שמה בספרי לשכת רישום המקרקעין.

ב. נכסי המקרקעין שבידי האגודה טרם נרשמו על שמה בספרי לשכת רישום המקרקעין.

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 9 - אשראי לזמן קצר

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
538	445
31	90
<u>569</u>	<u>535</u>

הרכב:

אשראי לזמן קצר מבנקים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

באור 10 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
1,776	2,163
-	808
(*) 71	623
746	922
(*) 2,559	2,396
(*) 10	22
34	-
142	135
5	18
<u>5,343</u>	<u>7,087</u>

הרכב:

ספקים ונותני שירותים בארץ:
בחשבונות שוטפים
אשראי ספקים בגין רכוש קבוע
מקדמות משוכרים
עובדים וניכויים משכר
תקבולים ממתיישבים חדשים בישוב, נטו (2) (1)
מוסדות פנימיים ביישוב
מוסדות
הוצאות לשלם והכנסות מראש
מקדמות מלקוחות

(*) סווג מחדש

1. האגודה פועלת לטובת מתיישבים חדשים בישוב להם הוקצתה קרקע על ידי רמ"י בתחום הישוב, לרבות בביצוע עבודות פיתוח.
2. ביום 11 בנובמבר 2016 נחתם הסכם בין האגודה לבין צד ג' בו הוסכם כי האגודה תחזיר לצד ג' את הוצאותיו לצורך קידום הפרוייקט בתוספת פיצוי מוסכם בסך כולל של 1,624 אלפי ש"ח.
עד למועד חתימת הדוחות הכספיים שולם סך של 500 אלפי ש"ח ע"פ ההסכם. האגודה בוחנת בשלב זה את ההסכם.

באור 11 - חברים ותושבים זכאים

היתרה הינה בחשבון שוטף.

באור 12 - התחייבויות תלויות

1. הליכים משפטיים

- א. ביום 10 בנובמבר 2015 הוגשה תביעה כנגד האגודה, קרן מרומים (ע"ר) ומנכ"ל העמותה לביהמ"ש המחוזי בת"א. התובע טוען שהאגודה והצדדים הנוספים הפרו "הצעה בלתי חוזרת להסכם ניהול" שנחתמה עמו לפיו הוסכם כי התובע ישיב את ההלוואה שהעמידה הקרן לאגודה כאמור בבאור 13, יעשה כל הדרוש לשם הבאתו של נכס המקרקעין שעליהם עומדים מס' מבנים שבהם כמה עשרות דירות לכדי ראוי למגורים. בתמורה יהיה זכאי התובע לקבל את החזר השקעותיו ו - 80% מהרווחים במיזם בתקופה של 40 השנה הראשונות לקיומו ו - 50% מהרווחים בתקופה של ארבעים השנים הבאות לאחר ניכוי והפחתת ההוצאות הקשורות לתפקודו היום יומי. התובע מבקש סעד אכיפת ההסכם, פיצויי קיום ע"ס כ - 31 מיליון ש"ח, פיצויי הסתמכות ע"ס 626 אלפי ש"ח, ופיצוי בגין פגיעה בשם טוב ועוגמת נפש ע"ס 1 מיליון ש"ח.
- האגודה הגישה כתב הגנה בו כפרה בטענות הנתבע במלואם ובקשה להעברת התביעה לבירור בפני בורר שיקבע ע"י המרא דאתרא דכפר חב"ד בהתאם להוראות ההסכם. בשנת החשבונות בית המשפט אישר את העברת התביעה, ערעור שהוגש לביהמ"ש העליון על כך נדחה.

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 12: התחייבויות תלויות - המשך

ב. ביום 13 במרץ 2016 מונה ע"י רשם האגודות השיתופיות בורר בתביעה שהגיש צד ג' כנגד האגודה. על פי התביעה נחתם הסכם ביום 17 באפריל 1992 שלטענת התובע, מכוחו רכש התובע נכס מקרקעין מהאגודה. הבורר התבקש ליתן צו אכיפה לקיום הסכם זה. נוסף לכך התבקש הבורר לחייב את האגודה בפיצוי בסך 500 אלפי ש"ח. על פי הערכת היועצים המשפטיים של האגודה סיכויי התביעה להתקבל הינם פחות מ- 50%. לא נכללו בדוחות הכספיים הפרשות בגין תביעות אלו.

2. דרישה לתשלום עבור דמי שימוש ראויים

לאגודה הועברה דרישה על ידי רשות מקרקעי ישראל לתשלום ראשוני של דמי שימוש ראויים עבור שימוש במשבצת האגודה לשימושים שאינם חקלאיים בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח. טרם הושגה הסכמה עם הרשות ביחס ליתרת החיוב ומתנהל לגביה מו"מ עם הרשות.

באור 13: הלוואות לזמן ארוך

31 בדצמבר		שיעור ריבית	א. הרכב:
2016	2017		
אלפי ש"ח			
38	130	7.5% - 9.3%	מבנקים
(*) -	-		קרן מרומים (ע"ר)
-	291		המחאות לפרעון לזמן ארוך
99	99		מאחרים (ג)
<u>137</u>	<u>520</u>		
(31)	(90)		בניכוי - חלויות שוטפות
<u><u>106</u></u>	<u><u>430</u></u>		

(*) הוצג מחדש

ב. בשנת 2012 התקבלה הלוואה מקרן מרומים (ע"ר) בסך של 6,900 אלפי ש"ח. הסכום הועבר מהאגודה לשיבת תומכי תמימים למטרות כיסוי חובות הישיבה. תמורת ההלוואה תעמיד האגודה שעבוד של 40% במבנה "מעון עולים" והדירות שבמתחם שנמצא בכניסה לשוב. לקרן ניתנה זכות ראשונים להשקעה בשיפוץ המבנה למגורים ולבית הארוחה. לאחר שיפוץ המבנה הכוונה היא להשכרת הדירות לזוגות צעירים במחירים נוחים. הקרן צפויה הייתה לקבל פירות בשווי של 40% כאשר ניהול הנכס וצורת השימוש בו באחריות האגודה בלבד. עד למועד הדוחות הכספיים לא התקבלו פירות כאמור. להערכת האגודה היא לא תידרש לתשלום כלשהו עבור הנכס והיתרה סווגה כהשתתפות בעלות התשלומים על חשבון הרכוש הקבוע המפורטת בביאור 7. ג. הלוואה שניתנה לאגודה. להלוואה לא נקבעו תנאים לפירעון אולם להערכת ועד האגודה פירעון היתרה לא ידרש במהלך שנת 2017.

באור 14: התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

התחייבות האגודה לתשלום פיצויים ומענקי פרישה לעובדים מכוסה בחלקה ע"י הפקדות שוטפות על שם העובדים בקופות גמל ופנסיה. התחייבות האגודה לתשלום פיצויים ומענקי פרישה לעובדים אלה המכוסה ע"י הפקדות שוטפות לקופות גמל אינה כלולה במאזן מאחר והקופות הנ"ל אינן בשליטת האגודה או בניהולה. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד הכלולה במאזן מייצגת את יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה על ידי ההפקדות כאמור.

באור 15: השתתפות החברים בהון האגודה

א. אין סימוכין בתקנות האגודה (או החלטות האסיפה הכללית) לקביעת סכום ההשתתפות של כל חבר בהון האגודה.
 ב. לא ניתן לקבוע חלקו של כל חבר בהון, מאחר ואין פרטים על כך בספרי האגודה.

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 17 - שעבודים

- א. על כל רכוש האגודה רשום שעבוד לטובת הסוכנות היהודית.
 ב. לטובת בנק הפועלים מוטל שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד של כל הכספים הזכויות ותשלומים אחרים שיגיעו למושב מאת מהדרין בע"מ ומועצה אזורית עמק לוד.
 ג. על פרי פרדסים המצויים על חלקת קרקע ששטחה 550 דונם רשום שעבוד לטובת מהדרין בע"מ.
 ד. על רכב מסוג מאזדה 626 מס' שילדה 11209676, על דמי הביטוח ועל זכויות אחרות רשום שעבוד לטובת בנק הפועלים.
 ה. על רכב מסוג פיג'ו פרטנר שנת 2002 מס' שילדה 26500486, על תוספות, דמי ביטוח וזכויות אחרות רשום שעבוד לטובת בנק הפועלים.
 ו. על רכב מסוג טויוטה יפן שנת 1997 מס' רישוי 57-115-19, על תוספות, דמי ביטוח וזכויות אחרות רשום שעבוד לטובת בנק הפועלים.
 ז. לטובת בנק הפועלים מוטל שעבוד רובץ בדרגה ראשונה על כל רכוש האגודה, נ"ע, מסמכים, שטרות, דמי ביטוח וזכויות.
 ח. לטובת בנק אדנים למשכנתאות מוטל שעבוד על כל זכויות האגודה הקיימות היום או שיהיו בעתיד בקשר עם מספר מגרשים מסוימים כמפורט בכתב השעבוד.
 ט. לטובת אגוד ליסינג בע"מ מוטל שיעבוד על כל הזכויות בכלי רכב פרטיים שניתנו במסגרת חוזה השכירות.
 י. לטובת בנק פועלי אגודת ישראל מוטל משכון בדרגה ראשונה על 2 רכבים מסוג סקודה.

באור 18 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
2,749	3,032
643	759
43	43
<u>3,435</u>	<u>3,834</u>

הרכב:
 מכירת מים
 דמי שכירות
 הכנסות דמי חכירה מחברים

באור 19 - עלות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
2,777	2,353
156	151
88	114
128	88
104	33
18	30
<u>3,271</u>	<u>2,769</u>

הרכב:
 קניית מים (*)
 שכר עבודה ונלוות
 אחזקת רשת מים
 דמי חכירה
 הוצאות לנכסים מושכרים
 פחת

(*) שנה קודמת - כולל חיוב הפרשי מים מחברת מקורות לשנת 2015 בסך 547 אלפי ש"ח

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום		הרכב:
31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
1,349	1,422	שכר ונלוות
(833)	(779)	בנקאי - חיוב חברים תקלאיים בשכר עובדים זרים בחקלאות
516	643	אחזקת כלי רכב
102	74	עיבוד נתונים ואחזקת מחשב
44	57	אחזקת משרד
136	153	צרכי משרד והדפסות
11	16	תקשורת ודואר
57	30	הדרכה וביקורת ספרים
11	27	משפטיות
438	469	כיבוד ואחרות
35	21	פחת
65	67	
<u>1,415</u>	<u>1,557</u>	

א. השנה - כולל עדכון בהפרשות לפיצויים ולחופש בסך של 117 אלפי ש"ח.

באור 21 - גרעון (עודף) בפעילות קהילתית ומוניציפלית, נטו

א. הוועד המקומי פועל במסגרת צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) התשי"ח - 1958 פרק ארבע עשרה והינו גוף נפרד מהאגודה.
 תקציב הוועד המקומי וההיטל המוניציפלי הוגשו לאישורה של המועצה האזורית.
 פעולות הוועד המקומי מרביתן ככולן וכן רישומן מבוצעות במסגרת האגודה השיתופית ו/או באמצעותה.
 הדיווח על פעילות הוועד המקומי נערך בדוחות הוועד המקומי.

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 21 - גרעון (עודף) בפעילות קהילתית ומוניציפלית, נטו - המשך

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
		ב. הרכב הפעילות:
		הכנסות
2,395	2,457	מסים מחברים ותושבים
799	1,168	שרותים ממלכתיים ומקומיים
3,539	3,298	השתתפות הממשלה
1,531	1,387	השתתפות המועצה האיזורית
3,564	3,487	השתתפויות תושבים עבור חינוך
668	536	השתתפויות אחרות
<u>12,496</u>	<u>12,333</u>	
(723)	(300)	בניכוי השתתפות בסכומים שטרם נגבו בפועל
<u>11,773</u>	<u>12,033</u>	סה"כ הכנסות
(7,885)	(7,680)	בניכוי - סכומים שנוקפו לועד המקומי
<u>3,888</u>	<u>4,353</u>	
		הוצאות
6,674	6,882	חינוך
666	606	תרבות
21	-	בריאות
1,203	1,275	דת
1	-	רווחה
606	651	תברואה וניקיון
71	77	שמירה וביטחון
1,256	1,769	רכוש הרשות וגינון ציבורי
123	213	חגיגות, מבצעים ואירועים
1,022	1,024	הנהלה וכלליות
<u>11,643</u>	<u>12,497</u>	סה"כ הוצאות
173	174	השקעות
(145)	(70)	תקבולים למימון השקעות
(63)	-	בניכוי סכומים שנוקפו לעלות הרכוש הקבוע, נטו
<u>(35)</u>	<u>104</u>	השקעות, נטו
<u>11,608</u>	<u>12,601</u>	סה"כ הוצאות והשקעות, נטו
(7,885)	(7,680)	בניכוי - סכומים שנוקפו לועד המקומי
<u>3,723</u>	<u>4,921</u>	
<u>(165)</u>	<u>568</u>	גרעון (עודף) בשנת החשבון

(*) הוצג מחדש

כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 22 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
92	124
12	22
<u>104</u>	<u>146</u>
1	-
<u>103</u>	<u>146</u>

הרכב:

הוצאות

לבנקים ולמוסדות אחרים
עמלות והוצאות בנקאיות

הכנסות

מחברים, מתושבים וממוסדות פנימיים - נטו

באור 23 - הוצאות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
-	(1,282)
-	910
-	372
-	-
(377)	204
-	(20)
-	(28)
20	-
(7)	(11)
<u>(364)</u>	<u>145</u>

הרכב:

דמי שימוש חורג מרמ"י
בניכוי - השתתפות לקוחות ומוסדות:
בפועל
סכומים לקבל

שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
ביקורת שומות ביטוח לאומי
לפי פס"ד עבור שימוש בקרקע
רווח הון ממכירת רכוש קבוע
מחיקת חובות אבודים והתאמות

באור 24 - מיסים על ההכנסה

- לאחר שנת החשבון הוצאו לאגודה שומות מס סופיות עד לשנת 2016.
- לאגודה הפסד לצורך מס על סך כ- 290 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.
- בשל חוסר הודאות באשר למועד ניצול הפסדים אלו לא נכללו בדוחות הכספיים מיסים נדחים על ההכנסות.
- ביום 22 בדצמבר 2016, אושר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016, אשר קבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת ל- 24% בשנת 2017 ול- 23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך.
- פעילותה הקהילתית והמוניציפלית של האגודה פטורה ממס בהתאם להוראות סעיפים 9(2) ו-9(3) לפקודת מס הכנסה והאגודה חייבת במס שכר על שכר העבודה המשולם בפעילויות אלו.
- על האגודה חלות הוראות סעיף 62 לפקודת מס הכנסה הקובע כי לאגודה זכות לבחור בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב של חברי האגודה כי דינה לצרכי מס כדין שותפות.