

כפר חב"ד

מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש
להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

בועז מקלר ושות'

רואי חשבון

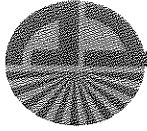
כפר חב"ד
מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש
להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

התוכן

עמוד

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 להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של כפר חב"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן - "האגודה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, 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 2018 ו- 2017 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"ו - 1976.

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



תל אביב
18 פברואר, 2020

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

דוח על המצב הכספי

31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
(*) 130	50	3	מזומנים ושווי מזומנים
3,069	2,466	4	חייבים ויתרות חובה
4,366	3,348	5	חברים ותושבים חייבים
<u>7,565</u>	<u>5,864</u>		
נכסים לא שוטפים			
-	-	6	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	7	תשלומים על חשבון רכוש קבוע
1,176	965	8	רכוש קבוע
<u>1,176</u>	<u>965</u>		
<u>8,741</u>	<u>6,829</u>		
התחייבויות שוטפות			
950	1,026	9	אשראי לזמן קצר
(*) 2,902	3,224		המחאות לפרעון
(*) 4,157	3,347	10	ספקים, זכאים ויתרות זכות
56	37		חברים ותושבים זכאים בחשבונות שוטפים
<u>8,065</u>	<u>7,634</u>		
התחייבויות לא שוטפות			
-	-	11	התחייבויות תלויות
430	596	12	הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
1,138	882	13	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>1,568</u>	<u>1,478</u>		
הון עצמי			
17	17	14	השתתפות החברים בהון האגודה
229	229		קרנות ואמצעים מעין הוניים
(1,138)	(2,529)		יתרת הפסד
<u>(892)</u>	<u>(2,283)</u>		
<u>8,741</u>	<u>6,829</u>		

(*) סווג מחדש



 יושב ראש ח"מ
 חבר ועד
 נחמן ריבמן
 יו"ר ועד הנהלה

תאריך אישור הדוחות: _____ חברי ועד הנהלה:

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

דוח רווח והפסד ועודפים

לשנה שהסתיימה ביום		באור	
31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח			
4,065	4,575	16	הכנסות
(*) 2,769	2,765	17	עלות הפעילות
<u>1,296</u>	<u>1,810</u>		<u>רווח מפעולות רגילות</u>
1,557	1,999	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(*) 799	(1,017)	19	גרעון (עודף) בפעילות קהילתית ומוניציפלית, נטו
<u>(1,060)</u>	<u>828</u>		<u>רווח (הפסד) לפני מימון</u>
146	127	20	הוצאות מימון, נטו
<u>(1,206)</u>	<u>701</u>		<u>רווח (הפסד) לאחר מימון</u>
(145)	2,092	21	הוצאות אחרות, נטו
<u>(1,061)</u>	<u>(1,391)</u>		<u>הפסד לפני מס</u>
-	-	22	מסים על ההכנסה
<u>(1,061)</u>	<u>(1,391)</u>		<u>הפסד השנה</u>
(77)	(1,138)		<u>הפסד לתחילת השנה</u>
<u>(1,138)</u>	<u>(2,529)</u>		<u>יתרת הפסד לסוף השנה</u>

(*) סווג 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		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
(1,061)	(1,391)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
		רווח (הפסד) השנה
242	1,522	התאמות הדרושות כדי להציג את
(819)	131	המזומנים מפעילות שוטפת (נספח)
(39)	(636)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	183	השקעה ברכוש קבוע
(39)	(453)	מענקים בגין רכוש קבוע
383	143	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(93)	99	שינוי בהלוואות לזמן ארוך
290	242	שינוי באשראי לזמן קצר
(568)	(80)	<u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u>
698	130	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
130	50	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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

106	162	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
(221)	(256)	פחת
		שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
(192)	477	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות שוטפות</u>
59	1,018	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(647)	322	ירידה (עליה) בחברים ותושבים חייבים
1,116	(182)	עליה (ירידה) בהמחאות לפרעון
21	(19)	עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
242	1,522	עליה (ירידה) בחברים זכאים

(*) סווג מחדש

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

628	רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים (כולל לזמן ארוך)
126	מענק לקבל

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 2018

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. לאחר שנת החשבון הופרדה הפעילות הכספית של הוועד מפעילות האגודה. האגודה פועלת לחיוב הוועד המקומי בהפרשי הגבייה וחובות חייבים שלא יגבו. ההתחשבות טרם בוצעה למועד הדוחות הכספיים.
- ה. ביום 26 בדצמבר 2018 מינה מר אלעד חבשוש, רו"ח מנהל חטיבת חשבונאות פיקוח וחקירות באגף לאיגוד שיתופי ועד ממונה לאגודה שבו יהיו חברים כל חברי הוועד הנבחר הנוכחי וחבר חיצוני נוסף שישימש גם כחשב מלווה לאגודה. תוקף הכהונה הוא עד ליום 31.12.2019 בשלב זה. חבר הוועד החשב המלווה יהיה מורשה חתימה באגודה וכל עסקה של האגודה מעל לסך של 10 א' ש"ח תחייב את האגודה רק אם נחתמה על ידיו בצירוף עם אחד מתברי הוועד הממונה האחרים. חבר הוועד החשב המלווה רשאי לדרוש מכל חבר או בעל תפקיד באגודה דין וחשבון על ביצוע החלטות רשויות האגודה, וכן כל נתון או מסמך הנוגע להתנהלות האגודה, נכסיה ומצבה העסקי והכספי בעבר ובהווה. חבר הוועד החשב המלווה יכין בשיתוף חברי הוועד הממונה, תכנית עבודה לשנה הקרובה, לרבות מטרות ויעדים קונקרטיים עם לוחות זמנים לביצוע, בדגש על הסדרת נושא השימושים בנכסי האגודה וגביית דמי שכירות נאותים וראויים עבורם. תכנית עבודה זו תוגש לאגף לאיגוד שיתופי בתוך 3 חודשים מהמינוי.

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.

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ב. מטבע חוץ והצמדה

נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדוח על המצב הכספי. 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>	<u>לסוף השנה:</u>
3.748	141.26	31/12/18
3.467	140.14	31/12/17
3.845	139.59	31/12/16
<u>ב - %</u>	<u>ב - %</u>	<u>השינוי במשך השנה:</u>
8.10	0.80	2018
(9.83)	0.40	2017

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

ג. שימוש באומדנים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלה 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.

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 הנהלה, 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 שבגינם 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.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ז. רכוש קבוע (המשך)

6) נכסים קבועים שנכרכו 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 בדוחות 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.

ט. התחייבות לחופשה

ההתחייבות לחופשה מחושבת 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.

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
(*) 86	2
44	48
<u>130</u>	<u>50</u>

הרכב:

מזומנים בקופה ובבנקים
פקדונות במטבע חוץ

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
1,425	1,780
536	536
(*) 416	408
399	366
20	8
<u>2,796</u>	<u>3,098</u>
(762)	(2,172)
<u>2,034</u>	<u>926</u>
88	372
-	654
126	-
36	57
372	-
64	38
23	10
(*) 291	374
(*) 35	35
<u>3,069</u>	<u>2,466</u>

הרכב:

לקוחות
מוסדות פנימיים ביישוב:
ישיבת תומכי תמימים
אחרים
המחאות לגביה
כרטיסי אשראי

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

מועצה אזורית עמק לוד
ועד מקומי כפר חב"ד
מענק השקעות לקבל ממשרד החקלאות
הכנסות לקבל והוצאות מראש
הכנסות לקבל עבור שימושים חורגים
אחרים ומקדמות לספקים
מוסדות
מע"מ לקבל
הלוואות לעובדים ואחרים

(*) סווג מחדש

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 5 - חברים ותושבים חייבים

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
		הרכב:
6,312	6,139	חברים ותושבים בחשבון שוטף
128	151	חברים בעלי נחלות בחשבון שוטף
679	611	חייבים בגין פעילות חינוך
7,119	6,901	
(2,753)	(3,553)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (*)
4,366	3,348	

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

באור 6 - השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
		א. הרכב:
(*)	(*)	השקעות בלתי סחירות (ב)
(*)	(*)	זכויות מים
476	476	חברים, תושבים ובעלי נחלות בחוב עומד לזמן ארוך (ג)
(476)	(476)	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"י 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 12.

כפר ה"ד מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתשובת הקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 8 - רכוש קבוע

א. הרכב:

עלות מופחתת	עלות מופחתת		פחת שנוצר				עלות					
	ליום 31 בדצמבר 2017	2018	יתרה לסיוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	אלפי ש"ח	יתרה לסיוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	
9	9	39	39	-	-	39	48	-	-	-	48	
660	521	1,484	1,484	-	79	1,405	2,005	-	(60)	-	2,065	
-	-	86	86	-	-	86	86	-	-	-	86	
669	530	1,609	1,609	-	79	1,530	2,139	-	(60)	-	2,199	
334	313	264	264	-	21	243	577	-	-	-	577	
111	73	185	185	-	38	147	258	-	-	-	258	
62	49	479	479	-	24	455	528	-	11	-	517	
507	435	928	928	-	83	845	1,363	-	11	-	1,352	
1,176	965	2,537	2,537	-	162	2,375	3,502	-	(49)	-	3,551	
												רכוש אחר
												מבנים אחרים
												כלי רכב
												ציוד אחר
												סה"כ רכוש אחר
												סה"כ

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 2018

באור 9 - אשראי לזמן קצר

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
445	491
(*) 415	468
90	67
<u>950</u>	<u>1,026</u>

הרכב:

אשראי לזמן קצר מבנקים
אשראי לזמן קצר מאחרים, בעיקר משוכרים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

(*) סווג מחדש

באור 10 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
(*) 96	129
352	557
808	-
(*) 208	-
922	920
(*) 1,596	1,557
22	42
135	89
18	53
<u>4,157</u>	<u>3,347</u>

הרכב:

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

(*) סווג מחדש

1. האגודה פועלת לטובת מתיישבים חדשים בישוב להם הוקצתה או צפויה להיות מוקצת קרקע על ידי רמ"י בתחום בתחום הישוב, לרבות עבודות פיתוח. להלן הרכב היתרה:

31 בדצמבר

2018

אלפי ש"ח

5,302
(500)
(1,480)
(799)
<u>2,523</u>
(804)
(189)
27
<u>1,557</u>

חיובים למשתכנים לפרוייקט 64 יח"ד
בניכוי - תשלום עבור קידום הפרוייקט
חיובים שטרם שולמו
יתרה מיועדת בחשבון בנק

עלויות שהוצאו והפרשי תשלום (גביה)
בפרוייקטים קודמים, נטו
חייבים בפרוייקטים קודמים
זכאים בפרוייקטים קודמים

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.
3. לפירעון ההתחייבות כלפי מקורות מסרה האגודה המתאות (כולל סכום המע"מ הנצבר להתחייבות בעת תשלומה) בסך של

2,006	1,987
-------	-------

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 11 - 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 2017 בית המשפט אישר את העברת התביעה, ערעור שהוגש לביהמ"ש העליון על כך נדחה. התביעה הופנתה לבירור בבית דין צדק בני ברק בפני כב' הרב מאיר הייזלר.

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. בשנת החשבון נדחתה התביעה לפיצוי והוכרה זכות השימוש של התובע ללא מגבלת זמן בנכס. 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. לא נכללה בדוחות הכספיים הפרשה נוספת בגין חיובים אלו לאור ההערכה כי חיובים אלו, ככל שיוטלו, ישולמו על ידי המשתמשים בנכסים.

באור 12 - הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך

31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
130	67
291	497
99	99
<u>520</u>	<u>663</u>
(90)	(67)
<u>430</u>	<u>596</u>

א. הרכב:

מבנקים
המחאות לפרעון לזמן ארוך
מאחרים (ג)

בניכוי - חלויות שוטפות

(*) 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 לישוב. 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 בבאור 7.

ג. הלוואה שניתנה לאגודה. להלוואה לא נקבעו תנאים לפירעון אולם להערכת ועד האגודה פירעון היתרה לא ידרש במהלך שנת 2019.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 13 - 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 בדוח על המצב הכספי מאחר והקופות הנ"ל אינן בשליטת האגודה או בניהולה. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד הכלולה בדוח על המצב הכספי מייצגת את יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה על ידי ההפקדות כאמור.

באור 14 - 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.

באור 15 - 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 פיגיו 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 מזרחי טפחות בע"מ מוטל משכון בדרגה ראשונה על 2 רכבים מסוג סקודה.
- יא. לטובת בנק פועלי אגודת ישראל מוטל שעבוד שוטף על כל השטרות ומסמכים סחירים אחרים שיש לאגודה זכויות לגביהם למעט שטרות המופקדים בבנקים אחרים לבטחון.

באור 16 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
3,263	3,323	מכירת מים
617	1,074	דמי שכירות
142	140	תוצרת חקלאית
43	38	הכנסות דמי חכירה מחברים
4,065	4,575	

(*) סווג מחדש

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 17 - עלות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום		הרכב:
31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
2,353	2,241	קניית מים
151	157	שכר עבודה ונלוות
114	89	אחזקת רשת מים
88	133	דמי חכירה
33	66	הוצאות לנכסים מושכרים
30	79	פחת
<u>2,769</u>	<u>2,765</u>	

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום		הרכב:
31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
1,422	1,521	שכר ונלוות
(779)	(937)	בנכוי - חיוב חברים חקלאיים בשכר עובדים זרים בחקלאות
643	584	אחזקת כלי רכב
74	148	עיבוד נתונים ואחזקת מחשב
57	132	אחזקת משרד
153	202	צרכי משרד והדפסות
16	13	תקשורת ודואר
30	24	הדרכה וביקורת ספרים
27	57	משפטיות (כולל הפרשים בגין שנים קודמות)
469	734	כיבוד ואחרות
21	31	פחת
67	74	
<u>1,557</u>	<u>1,999</u>	

באור 19 - 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 2018

באור 19 - גרעון (עודף) בפעילות קהילתית ומוניציפלית, נטו - המשך

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2017	2018	ב. הרכב הפעילות:
אלפי ש"ח		
2,457	2,518	<u>הכנסות</u>
(*) 590	754	מסים מחברים ותושבים
3,298	3,465	שרותים ממלכתיים ומקומיים
1,387	1,881	השתתפות הממשלה
3,487	3,163	השתתפות המועצה האיזורית (ג)
(*) 883	820	השתתפויות תושבים עבור כינוך
		השתתפויות אחרות
<u>12,102</u>	<u>12,601</u>	
(300)	(500)	בניכוי השתתפות בסכומים שטרם נגבו בפועל
<u>11,802</u>	<u>12,101</u>	סה"כ הכנסות
(7,680)	(7,864)	בניכוי - סכומים שזוקפו לועד המקומי
<u>4,122</u>	<u>4,237</u>	
6,882	6,210	<u>הוצאות</u>
606	307	כינוך
-	1	תרבות
1,275	1,015	בריאות
651	431	דת
77	69	רווחה
1,769	1,721	שמירה וביטחון
213	147	רכוש הרשות וגינון ציבורי
1,024	1,169	חגיגות, מבצעים ואירועים
		הנהלה וכלליות
<u>12,497</u>	<u>11,070</u>	סה"כ הוצאות
174	174	השקעות
(70)	(160)	תקבולים למימון השקעות
<u>104</u>	<u>14</u>	השקעות, נטו
<u>12,601</u>	<u>11,084</u>	סה"כ הוצאות והשקעות, נטו
(7,680)	(7,864)	בניכוי - סכומים שזוקפו לועד המקומי
<u>4,921</u>	<u>3,220</u>	
<u>799</u>	<u>(1,017)</u>	גרעון (עודף) בשנת החשבון

(*) סווג מחדש

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 20 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום		הרכב: הוצאות
31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
(*) 91	83	לבנקים ולמוסדות אחרים
(*) 55	44	עמלות והוצאות בנקאיות
<u>146</u>	<u>127</u>	

(*) סווג מחדש

באור 21 - הוצאות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום		הרכב:
31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
(1,282)	-	חיוב עבור שימושים לא חקלאיים במשבצת האגודה לרמ"י בניכוי - השתתפות לקוחות ומוסדות:
910	-	בפועל
372	(372)	סכומים לקבל
-	(372)	
204	(1,711)	שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
(20)	-	ביקורת שומות ביטוח לאומי
(28)	-	לפי פס"ד עבור שימוש בקרקע
(11)	(9)	התאמת יתרות וחובות אבודים
<u>145</u>	<u>(2,092)</u>	

באור 22 - מיסים על ההכנסה

- א. לאגודה שומות מס סופיות עד לשנת 2016.
- ב. לאגודה הפסד לצורך מס על סך כ - 1,270 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.
- ג. בשל חוסר הודאות באשר למועד ניצול הפסדים אלו לא נכללו בדוחות הכספיים מיסים נדחים על ההכנסות.
- ד. 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.
- ה. 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.
- ו. 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.