

כפר חב"ד

מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש
להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

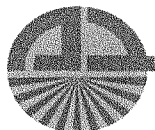
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

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 2019 ו- 2018, את דוחות רווח והפסד ועודפים, והדוחות על תזרימי המזומנים של האגודה לכל אחת מהשנים שנתיימו 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), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 2019 ו- 2018 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), התשל"ו - 1976.


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

תל אביב
11 אפריל, 2021

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

דוח על המצב הכספי

31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
אלפי ש"ח			
50	1,081	3	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים
2,466	2,157	4	חייבים ויתרות חובה
3,348	2,424	5	חברים ותושבים חייבים
<u>5,864</u>	<u>5,662</u>		
-	-	6	נכסים לא שוטפים השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך
-	-	7	תשלומים על חשבון רכוש קבוע
965	909	8	רכוש קבוע
<u>965</u>	<u>909</u>		
<u>6,829</u>	<u>6,571</u>		
1,026	415	9	התחייבויות שוטפות אשראי לזמן קצר
3,224	805		המחאות לפרעון
3,347	4,439	10	ספקים, זכאים ויתרות זכות
37	-		חברים ותושבים זכאים בחשבונות שוטפים
<u>7,634</u>	<u>5,659</u>		
-	-	11	התחייבויות לא שוטפות התחייבויות תלויות
596	99	12	הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
882	946	13	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>1,478</u>	<u>1,045</u>		
17	17	14	הון עצמי השתתפות החברים בהון האגודה
229	229		קרנות ואמצעים מעין הוניים
(2,529)	(379)		יתרת הפסד
<u>(2,283)</u>	<u>(133)</u>		
<u>6,829</u>	<u>6,571</u>		




ידידה חסין
 חבר ועד

נחמן רייכמן
 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			
2018	2019		
אלפי ש"ח			
4,575	4,629	16	הכנסות
2,765	2,908	17	עלות הפעילות
<u>1,810</u>	<u>1,721</u>		<u>רווח מפעולות רגילות</u>
1,999	2,555	18	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,017)	(731)	19	גרעון (עודף) בפעילות קהילתית ומוניציפלית, נטו
<u>828</u>	<u>(103)</u>		<u>רווח (הפסד) לפני מימון</u>
127	58	20	הוצאות מימון, נטו
<u>701</u>	<u>(161)</u>		<u>רווח (הפסד) לאחר מימון</u>
2,092	(2,311)	21	הוצאות אחרות, נטו
<u>(1,391)</u>	<u>2,150</u>		<u>רווח (הפסד) לפני מס</u>
-	-	22	מסים על ההכנסה
<u>(1,391)</u>	<u>2,150</u>		<u>רווח (הפסד) השנה</u>
(1,138)	(2,529)		<u>יתרת הפסד לתחילת השנה</u>
<u>(2,529)</u>	<u>(379)</u>		<u>יתרת הפסד לסוף השנה</u>

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	
2018	2019
אלפי ש"ח	
(1,391)	2,150
1,522	93
<u>131</u>	<u>2,243</u>
(636)	(104)
183	-
<u>(453)</u>	<u>(104)</u>
143	(564)
99	(544)
<u>242</u>	<u>(1,108)</u>
(80)	1,031
130	50
<u>50</u>	<u>1,081</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
מענקים בגין רכוש קבוע

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי בהלוואות 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

162	160	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
(256)	64	פחת שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
477	309	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות שוטפות</u>
1,018	924	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
322	(2,419)	ירידה (עליה) בחברים ותושבים חייבים
(182)	1,092	עליה (ירידה) בהמתאות לפרעון
(19)	(37)	עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
		עליה (ירידה) בחברים זכאים
<u>1,522</u>	<u>93</u>	

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 2019

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. בשנת החשבון הופרדה הפעילות הכספית של הוועד מפעילות האגודה.
- ה. ביום 26 בדצמבר 2018 מינה מר אלעד תבשוש, ר"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 30.06.2021 בשלב זה. חבר הוועד החשב המלווה יהיה מורשה תנימה באגודה וכל עסקה של האגודה מעל לסך של 10 א' ש"ח תחייב את האגודה רק אם נחתמה על ידיו בצירוף עם אחד מחברי 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 להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ג. 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</u>	<u>מדד המחירים</u>	
<u>של \$ ארה"ב</u>	<u>לצרכן</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>נקודות (*)</u>	
		לסוף השנה:
3.456	142.11	31/12/19
3.748	141.26	31/12/18
3.467	140.14	31/12/17
		השינוי במשך השנה:
<u>ב - %</u>	<u>ב - %</u>	
(7.79)	0.60	2019
8.10	0.80	2018

(*) על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך הדוח על המצב הכספי 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 ושוי 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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

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 ונזקפת 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 השלמה 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 2019

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
2	1,037
48	44
<u>50</u>	<u>1,081</u>

הרכב:

מזומנים בקופה ובבנקים
פקדונות במטבע חוץ

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
1,780	72
536	468
408	81
366	81
8	74
<u>3,098</u>	<u>776</u>
(2,172)	-
<u>926</u>	<u>776</u>
372	294
654	5
57	791
38	74
384	217
35	-
<u>2,466</u>	<u>2,157</u>

הרכב:

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

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

מועצה אזורית עמק לוד
ועד מקומי כפר חב"ד
הכנסות לקבל והוצאות מראש
אחרים ומקדמות לספקים
מוסדות
הלוואות לעובדים ואחרים

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

באור 5 - חברים ותושבים חייבים

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
6,290	4,489	הרכב:
611	112	חברים ותושבים בחשבון שוטף
6,901	4,601	חייבים בגין פעילות חינוך
(3,553)	(2,177)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (*)
3,348	2,424	

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

באור 6 - השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך

31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
(*)	(*)	א. הרכב:
(*)	(*)	השקעות בלתי סחירות (ב)
476	-	זכויות מים
(476)	-	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.
- לאחר התיישנות החובות נמחקו היתרות בשנת החשבון

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 בישוב 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.ב.

כפר הבר"ד מנושב עובדים של חסידי ליובאוויטש להתשבנות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לזוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

באור 8 - רכוש קבוע
א. הרכב:

עלות מופחתת	פחת שנצבר				עלות				
	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019	יתרה לסוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לסוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לסוף השנה
9	9	39	-	-	39	48	-	-	48
521	443	1,562	-	78	1,484	2,005	-	-	2,005
-	-	86	-	-	86	86	-	-	86
530	452	1,687	-	78	1,609	2,139	-	-	2,139
313	385	285	-	21	264	670	-	93	577
73	35	223	-	38	185	258	-	-	258
49	37	502	-	23	479	539	-	11	528
435	457	1,010	-	82	928	1,467	-	104	1,363
965	909	2,697	-	160	2,537	3,606	-	104	3,502

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 2019

באור 9 - אשראי לזמן קצר

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
491	-
468	415
67	-
<u>1,026</u>	<u>415</u>

הרכב:

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

באור 10 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
129	1,545
557	279
920	544
1,557	1,622
42	10
89	439
53	-
<u>3,347</u>	<u>4,439</u>

הרכב:

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

1. האגודה פועלת לטובת מתיישים 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	2019
אלפי ש"ח	
5,302	5,244
(500)	(500)
(1,480)	(1,416)
(799)	(740)
<u>2,523</u>	<u>2,588</u>
(804)	(804)
(189)	(189)
27	27
<u>1,557</u>	<u>1,622</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.

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

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 המתוזז בת"א. התובע טוען שהאגודה והצדדים הנוספים הפרו "הצעה בלתי חוזרת להסכם ניהול" שנחתמה עמו לפיו הוסכם כי התובע ישיב את החלואה שהעמידה הקרן לאגודה כאמור בבאור 12, 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 לביורר 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 לביורר 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 2018 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. טרם הושגה הסכמה עם הרשות ביחס ליתרת החיוב ומתנהל לגביה מו"מ עם הרשות. לא נכללה בדוחות הכספיים הפרשה נוספת בגין חיובים אלו לאור הערכה כי חיובים אלו, ככל שיוטלו, ישולמו על ידי המשתמשים בנכסים.

באור 12 - הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך

31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
67	-
497	-
99	99
663	99
(67)	-
596	99

א. הרכב:

מבנקים

המחאות לפרעון לזמן ארוך

מאחרים (ג)

בניכוי - חלויות שוטפות

- ב. בשנת 2012 התקבלה הלוואה מקרן מרומים (ע"ר) בסך של 6,900 אלפי ש"ח. הסכום הועבר מהאגודה לישיבת תומכי תמימים למטרות כיסוי חובות הישיבה. תמורת הלוואה תעמיד האגודה שעבוד של 40% במבנה "מעון עולים" והדירות שבמתחם שנמצא בכניסה לשוב. 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 2020

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

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 והמתאה 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 פיגו 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, ני"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 חוזי 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		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
3,323	3,409	מכירת מים
1,074	1,021	דמי שכירות
140	13	תוצרת חקלאית
38	149	הכנסות דמי חכירה מתברים
-	37	הכנסות אחרות
4,575	4,629	

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

באור 17 - עלות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
2,241	2,457	הרכב:
157	159	קניית מים
89	61	שכר עבודה ונלוות
133	121	אחזקת רשת מים
66	32	דמי חכירה
79	78	הוצאות לנכסים מושכרים
		פחת
<u>2,765</u>	<u>2,908</u>	

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
1,521	603	הרכב:
(937)	-	שכר ונלוות
584	603	בנכוי - חיוב חברים חקלאיים בשכר עובדים זרים בחקלאות
148	134	אחזקת כלי רכב
132	63	עיבוד נתונים ואחזקת מחשב
202	111	אחזקת משרד
13	8	צרכי משרד והדפסות
24	56	תקשורת ודואר
57	182	הנהלת חשבונות וביקורת
-	120	דמי ניהול יו"ר
-	223	חשב מלווה
-	99	שירותי גביה
-	117	שירותים מקצועיים אחרים
734	610	משפטיות (כולל הפרשים בגין שנים קודמות)
-	105	פרסום
31	50	כיבוד ואחרות
74	74	פחת
<u>1,999</u>	<u>2,555</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 2019

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	ב. הרכב הפעילות:
אלפי ש"ח		
		<u>הכנסות</u>
2,518	-	מסים מחברים ותושבים
754	-	שרותים ממלכתיים ומקומיים
3,465	3,147	השתתפות הממשלה
1,881	-	השתתפות המועצה האיזורית (ג)
3,163	3,588	השתתפויות תושבים עבור חינוך
820	389	השתתפויות אחרות
<u>12,601</u>	<u>7,124</u>	
(500)	-	בניכוי השתתפות בסכומים שטרם נגבו בפועל
<u>12,101</u>	<u>7,124</u>	סה"כ הכנסות
(7,864)	-	בניכוי - סכומים שנזקפו לועד המקומי
<u>4,237</u>	<u>7,124</u>	
		<u>הוצאות</u>
6,210	5,597	חינוך
307	-	תרבות
1	-	בריאות
1,015	643	דת
431	-	רווחה
69	40	שמירה וביטחון
1,721	-	רכוש הרשות וגינון ציבורי
147	-	חגיגות, מבצעים ואירועים
1,169	100	הנהלה וכלליות
<u>11,070</u>	<u>6,380</u>	סה"כ הוצאות
174	8	השקעות
(160)	5	תקבולים למימון השקעות
<u>14</u>	<u>13</u>	השקעות, נטו
<u>11,084</u>	<u>6,393</u>	סה"כ הוצאות והשקעות, נטו
(7,864)	-	בניכוי - סכומים שנזקפו לועד המקומי
<u>3,220</u>	<u>6,393</u>	
<u>(1,017)</u>	<u>(731)</u>	גרעון (עודף) בשנת החשבון

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019

באור 20 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
83	2
44	56
<u>127</u>	<u>58</u>

הרכב:

הוצאות

לבנקים ולמוסדות אחרים
עמלות והוצאות בנקאיות

באור 21 - הוצאות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2018	2019
אלפי ש"ח	
-	-
(372)	-
(372)	-
(1,711)	-
(9)	2,289
-	22
<u>(2,092)</u>	<u>2,311</u>

הרכב:

חיוב עבור שימושים לא חקלאיים במשבצת האגודה לרמ"י
בניכוי - השתתפות לקוחות ומוסדות:
סכומים לקבל

שינוי בהפרשה לחובות מסופקים
התאמת יתרות וחובות אבודים
רווח הון ממכירת רכוש קבוע

באור 22 - מסים על ההכנסה

- א. לאגודה שומות מס סופיות עד לשנת 2016.
- ב. לאגודה הפסד לצורך מס על סך כ - 3,504 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.
- 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.