

כפר חב"ד

מושב עובדים של חסידי ליובאוויטש
להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

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

התוכן

ע מ ד

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 2020 ו- 2019, 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), התשל"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 הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של האגודה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 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.

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

תל אביב
17 מרץ, 2022

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

דוח על המצב הכספי

31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
1,081	4,422	3	נכסים שוטפים
2,157	1,727	4	מזומנים ושווי מזומנים
2,424	1,782	5	חייבים ויתרות חובה
			חברים ותושבים חייבים
<u>5,662</u>	<u>7,931</u>		
			נכסים לא שוטפים
-	-	6	תשלומים על חשבון רכוש קבוע
909	777	7	רכוש קבוע
<u>909</u>	<u>777</u>		
<u>6,571</u>	<u>8,708</u>		
			התחייבויות שוטפות
415	415	8	אשראי לזמן קצר
805	407		המחאות לפרעון
4,439	4,218	9	ספקים, זכאים ויתרות זכות
<u>5,659</u>	<u>5,040</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
-	-	10	התחייבויות תלויות
99	-	11	הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך
946	472	12	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>1,045</u>	<u>472</u>		
			הון עצמי
17	17	13	השתתפות החברים בהון האגודה
229	229		קרנות ואמצעים מעין הוניים
-	1,341	18	קרן הפעילות הקהילתית בישוב
-	237	16	קרן שיקום רשת המים
(379)	1,372		יתרת רווח (הפסד)
<u>(133)</u>	<u>3,196</u>		
<u>6,571</u>	<u>8,708</u>		

חברי ועד הנהלה:

תאריך אישור הדוחות: 15 מרץ, 2022

י"ג' ניסן תשפ"ב
חבר ועד

נחמן וייכמן
יו"ר 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			
2019	2020		
אלפי ש"ח			
4,629	5,041	15	הכנסות
2,908	3,093	16	עלות הפעילות
<u>1,721</u>	<u>1,948</u>		<u>רווח מפעולות רגילות</u>
2,555	1,309	17	הוצאות הנהלה וכלליות
(731)	-	18	גרעון (עודף) בפעילות קהילתית, נטו
<u>(103)</u>	<u>639</u>		<u>רווח (הפסד) לפני מימון</u>
58	32	19	הוצאות מימון, נטו
<u>(161)</u>	<u>607</u>		<u>רווח (הפסד) לאחר מימון</u>
2,311	1,144	20	הכנסות אחרות, נטו
<u>2,150</u>	<u>1,751</u>		<u>רווח לפני מס</u>
-	-	21	מסים על ההכנסה
<u>2,150</u>	<u>1,751</u>		<u>רווח השנה</u>
(2,529)	(379)		<u>יתרת הפסד לתחילת השנה</u>
<u>(379)</u>	<u>1,372</u>		<u>יתרת רווח (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	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2,150	1,751
93	617
<u>2,243</u>	<u>2,368</u>
(104)	(37)
-	1,109
<u>(104)</u>	<u>1,072</u>
(564)	(99)
(544)	-
<u>(1,108)</u>	<u>(99)</u>
<u>1,031</u>	<u>3,341</u>
50	1,081
<u>1,081</u>	<u>4,422</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 מפיצויי הפקעה

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים	
160	169
-	(1,109)
64	(474)
-	1,578
309	430
924	642
(2,419)	(398)
1,092	(221)
(37)	-
<u>93</u>	<u>617</u>

פחת
פיצויי הפקעה
שינוי בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
העברה מפעילויות לקרנות הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות שוטפות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) בחברים ותושבים חייבים
עליה (ירידה) בהמחאות לפרעון
עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) בחברים זכאים

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

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 2019 הופרדה הפעילות הכספית של הוועד מפעילות האגודה.
- 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 שישמש גם כחשב מלווה לאגודה. תוקף הכהונה נקבע בתחילה עד ליום 30.06.2021 והוארך לאחר שנת החשבון עד ליום 30.06.2022.
- חבר הוועד החשב המלווה יהיה מורשה חתימה באגודה וכל עסקה של האגודה מעל לסך של 10 אי 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 להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

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 של \$ ארה"ב</u>	<u>מדד המחירים לצרכן</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>נקודות (*)</u>	<u>לסוף השנה:</u>
3.215	141.12	31/12/20
3.456	142.11	31/12/19
3.748	141.26	31/12/18
<u>ב - %</u>	<u>ב - %</u>	<u>השינוי במשך השנה:</u>
(6.97)	(0.70)	2020
(7.79)	0.60	2019

(*) 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 ושווי מזומנים

יתרות בבנק וכן השקעות שניזילותם 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 7.
- 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 2020

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 להתזרות, 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 להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,037	4,381
44	41
1,081	4,422

הרכב:

מזומנים בקופה ובבנקים
פקדונות במטבע חוץ

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
72	45
468	352
81	41
81	40
74	34
294	205
5	31
791	900
74	2
217	103
2,157	1,753
-	(26)
2,157	1,727
-	144

א. הרכב:

לקוחות
מוסדות פנימיים ביישוב:
ישיבת תומכי תמימים
אחרים
המחאות לגביה
כרטיסי אשראי
מועצה אזורית עמק לוד
ועד מקומי כפר חב"ד
הכנסות לקבל והוצאות מראש (ב)
אחרים ומקדמות לספקים
מוסדות

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

ב. בזה שכר דירה לקבל בסך של
פרטים נוספים מובאים בביאור 15.

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 5 - חברים ותושבים חייבים

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		הרכב:
4,489	3,847	חברים ותושבים בחשבון שוטף
112	112	חייבים בגין פעילות חינוך
4,601	3,959	
(2,177)	(2,177)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים (*)
2,424	1,782	

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

באור 6 - 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 11ב.

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

באזורים לזוחות הנספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 7 - רכוש קבוע

א. הרכב:

עלות מוצגת	פחת שנתב				עלות			
	עלות מוצגת ליום 31 בדצמבר 2019	עלות מוצגת ליום 31 בדצמבר 2020	יתרה לסוף השנה	גריעות במשך השנה	יתרה לסוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה
9	9	39	39	-	48	-	-	48
443	367	1,638	76	-	2,005	-	-	2,005
-	-	86	-	-	86	-	-	86
452	376	1,763	76	-	2,139	-	-	2,139

רכוש עסקי חקלאי

מבנים חקלאיים

מפעל המים

מכונות וציוד חקלאי

עלות מוצגת	פחת שנתב				עלות			
	עלות מוצגת ליום 31 בדצמבר 2019	עלות מוצגת ליום 31 בדצמבר 2020	יתרה לסוף השנה	גריעות במשך השנה	יתרה לסוף השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה
385	394	306	-	-	700	-	30	670
35	-	258	35	-	258	-	-	258
37	7	539	37	-	546	-	7	539
457	401	1,103	93	-	1,504	-	37	1,467
909	777	2,866	169	-	3,643	-	37	3,606

סה"כ

סה"כ רכוש אחר

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 2020

באור 8 - אשראי לזמן קצר

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
415	415
415	415

הרכב:

אשראי לזמן קצר מאחרים, בעיקר משוכרים

באור 9 - ספקים, זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,545	1,553
279	103
544	547
1,622	1,668
10	10
439	337
4,439	4,218

הרכב:

ספקים ונותני שירותים בארץ:

מקורות

בחשבונות שוטפים

עובדים וניכויים משכר

תקבולים ממתיישבים חדשים בישוב, נטו (2) (1)

מוסדות פנימיים ביישוב

הוצאות לשלם והכנסות מראש

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	
2019	2020
אלפי ש"ח	
3,673	3,723
(500)	(500)
(1,416)	(1,416)
(740)	(740)
1,017	1,067
767	763
(189)	(189)
27	27
1,622	1,668

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. בשנת 2018 הגיש צד ג' תביעה בביהמ"ש השלום בת"א כנגד האגודה לתשלום הסך של 1,156 אלפי ש"ח. למועד הדוחות הכספיים טרם נתקבל פסק דין. בשל חוסר הוודאות באשר לתוצאות התביעה לא נכללה בדוחות הפרשה בגין התביעה.
3. ביום 9 ביוני 2021 נחתם הסכם בין האגודה למועצה אזורית שדות דן על פיו האגודה תעביר למועצה האזורית סך של 600 אלפי ש"ח וסכומים נוספים שיגבו ממועמדים שלא העבירו את התשלום השני עבור הפיתוח. ככל שיבוצע האמור לא תהיה לאגודה חבות כלשהיא באשר לפיתוח. לתאריך חתימת הדוחות ההסכם עם המועצה טרם אושר.

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 10 - 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 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 לבירור בפני ברר 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. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.

ב. האגודה מעורבת בהליכים כנגד שוכרים שונים לתשלום דמי שכירות ראויים בנכסים מחד ודרישות לתשלום בגין שיפוצים ושיפורים שביצעו השוכרים במבנים.

בשל חוסר הוודאות באשר לתוצאות ההליכים לא נכללו הכנסות ו/או הוצאות בגין הליכים אלו מעבר לסכומים שנגבו ו/או שולמו בפועל עד למועד אישור הדוחות הכספיים.

ג. לאחר שנת החשבון נתקבלה עתירתה של האגודה כנגד המועצה האזורית שדות דן להכריז על בטלותה של הפקעה של שטח שהופקע בכדי לשמש כמעון יום וזאת מאחר ויעוד השטח בתוכנית הוא שטח פרטי פתוח ולא שטח המיועד לצרכי ציבור וכי מטרת ההפקעה ממומשת בפועל באמצעות האגודה מזה למעלה משלושים שנה.

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.

ביום 6 בדצמבר 2021 נחתם הסכם בין הצדדים לפיו האגודה הסכימה להמחות לרשות את זכותה לקבל פיצויי הפקעה מנתיבי ישראל, רכבת ישראל, רשות שדות התעופה וכל גורם אחר מטעמים וזאת בגין השטחים שהופקעו. המחאת הזכות הינה ביחס לנמוך מבין 75% מהפיצוי אך לא יותר מ- 10 מיליון ש"ח מסך כספי הפיצויים.

ככל והאגודה תעמוד בהתחייבותה להעביר תצהיר לפי נספח 3 לנוהל רמ"י מס' 90.07 למתווה להסדרה בתוך 120 ימים מהחתימה על ההסכם יועבר על ידי הרשות כתב המחאת זכות מתוקן שבו תתוקן המחאת הזכות ל - 50% או 6 מלש"ח, הנמוך שבהם. ככל שפיצויי ההפקעה יעלו על 20 מלש"ח המחאת הזכות תעמוד על 75% או 50% מפיצויי ההפקעה, לפי העניין.

בשל חוסר הוודאות באשר לסכום הדרישה של דמי השימוש מחד והציפייה כי הם ישולמו מתוך התמורות מפיצויי ההפקעה לא נכללו בדוחות הכספיים הפרשות בגין דמי השימוש הצפויים.

באור 11 - הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך

31 בדצמבר

2019	2020
אלפי ש"ח	
99	-

א. הרכב:

מאחרים (ג)

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 לישוב. לקרן ניתנה זכות ראשונים להשקעה בשיפוץ המבנה למגורים ולבית הארחה. 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 בבאור 7. פרטים לגבי הליכים משפטיים ביחס לעסקה מובאים בבאור 10.

ג. הלוואה שניתנה לאגודה. להלוואה לא נקבעו תנאים לפירעון. בשנת החשבון סווגה היתרה כתמיכה בפעילות הקהילתית בישוב.

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

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 והמשק 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 טויוטי יפן שנת 1997 מס' רישוי 5711519, על תוספות, דמי ביטוח וזכויות אחרות רשום שעבוד לטובת בנק הפועלים.
- ז. לטובת בנק הפועלים מוטל שעבוד רובץ בדרגה ראשונה על כל רכוש האגודה, ניי"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	
2019	2020
אלפי ש"ח	
3,409	3,629
-	(237)
3,409	3,392
1,021	1,517
13	122
149	-
37	10
4,629	5,041

- א. הרכב:
 - מכירת מים
 - שינוי בקרנות שיקום (ב)
 - דמי שכירות (ג)
 - תוצרת חקלאית
 - הכנסות דמי חכירה מחברים
 - הכנסות אחרות
- ב. קרן שיקום בהתאם להוראות תקנות המים (תעריפי מים שמספקים ספקים מקומיים), התשנ"ד - 1994. סכום היתרה בקרן לתום השנה הוא - 237
- ג. בזה סך של 144 אלפי ש"ח שנתקבלו בשנת 2021 בגין שנת 2020. האגודה הגישה חשבונות נוספים לשוכרים. יחד עם זאת, למועד אישור הדוחות הכספיים זכאותה של האגודה לסכומים בהתאם לחשבונות שהוגשו טרם הובררה ועל כן נכללו ההכנסות בדוחות בהתאם לסכומים שנתקבלו בפועל.

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 16 - עלות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2,457	2,670
159	126
61	108
121	73
32	40
78	76
<u>2,908</u>	<u>3,093</u>

הרכב:

קניית מים
שכר עבודה ונלוות
אחזקת רשת מים
דמי חכירה
הוצאות לנכסים מושכרים
פחת

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
603	272
134	81
63	55
111	107
8	21
56	50
182	255
120	120
223	183
99	236
117	7
610	260
105	76
50	23
74	84
<u>2,555</u>	<u>1,830</u>
-	(521)
<u>2,555</u>	<u>1,309</u>

הרכב:

שכר ונלוות
אחזקת כלי רכב
עיבוד נתונים ואחזקת מחשב
אחזקת משרד
צרכי משרד והדפסות
תקשורת ודואר
הנהלת חשבונות וביקורת
דמי ניהול יו"ר
חשב מלווה
שירותי גביה
שירותים מקצועיים אחרים
משפטיות (כולל הפרשים בגין שנים קודמות)
פרסום
כיבוד ואחרות
פחת

בניכוי - החלק המיוחס לפעילות הקהילתית

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 18 - גרעון (עודף) בפעילות קהילתית, נטו

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

ב. הרכב הפעילות:

		הכנסות
3,147	2,871	השתתפות הממשלה
3,588	2,632	השתתפויות תושבים עבור חינוך
389	354	השתתפויות אחרות
-	99	תמיכות בפעילות
<u>7,124</u>	<u>5,956</u>	
		הוצאות
5,597	3,593	חינוך (ג)
643	503	דת וגמילות חסדים
40	-	שמירה וביטחון
100	521	הנהלה וכלליות
<u>6,380</u>	<u>4,617</u>	סה"כ הוצאות
8	8	השקעות
5	(10)	תקבולים למימון השקעות
<u>13</u>	<u>(2)</u>	השקעות, נטו
<u>6,393</u>	<u>4,615</u>	סה"כ הוצאות והשקעות, נטו
731	1,341	עודף השנה לפני העברה לקרן
-	1,341	יתרה שהועברה לקרן למימון הפעילות הקהילתית בישוב
<u>(731)</u>	<u>-</u>	גרעון (עודף) בשנת החשבון

ג. מזה:

4,546	3,307	שכר עבודה ונלוות
73	(444)	עדכון התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
530	454	הזנה
448	276	תפעול ואחרות

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

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020

באור 19 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2	-
56	32
<u>58</u>	<u>32</u>

הרכב:

הוצאות

לבנקים ולמוסדות אחרים
עמלות והוצאות בנקאיות

באור 20 - הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
-	1,312
-	(25)
-	(178)
-	<u>1,109</u>
2,289	(26)
22	61
<u>2,311</u>	<u>1,144</u>

הרכב:

רווח הון מהפקעת מקרקעין להפרדה מפלסית 2020 על ידי רכבת ישראל
בניכוי - הוצאות
בניכוי מס שבח

התאמת יתרות וחובות אבודים
רווח הון ממכירת רכוש קבוע

באור 21 - מיסים על ההכנסה

- א. לאגודה שומות מס סופיות עד לשנת 2016.
- ב. לאגודה הפסד לצורך מס על סך כ - 931 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.
- ג. בשל חוסר הודאות באשר למועד ניצול הפסדים אלו לא נכללו בדוחות הכספיים מיסים נדחים על ההכנסות.
- ד. שיעור מס החברות החל על הכנסתה החייבת של האגודה הוא 23% בשנות המס 2019 ו - 2020.
- ה. פעילותה הקהילתית 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.