

אפיקי מודיעין (ע"ר) מספר 580576429

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2016**

אפיקי מודיעין (ע"ר) מספר 580576429

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח רואה החשבון המבקר לחברי העמותה</u>
	<u>הדוחות הכספיים :</u>
3	- מאזנים
4	- דוחות על הפעילויות
5	- דוחות על השינויים בנכסים נטו
6-9	- באורים לדוחות הכספיים
10	- אישור רואה חשבון לפי תוספת שניה תקנה 2 (א)(2)

דוח רואה החשבון המבקר לחברי העמותה של
אפיקי מודיעין (ע"ר) מספר 580576429

ביקרתי את המאזנים המצורפים של אפיקי מודיעין (ע"ר) (להלן - "העמותה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת הדוחות על הפעילויות והדוחות על השינויים בנכסים נטו לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הועד וההנהלה של העמותה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני בקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973, על פי תקנים אלה נדרש מאתנו 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 הועד וההנהלה של העמותה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אני סבור שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעתי.

לדעתי, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל בעמותות שאין מטרתן הפקת רווחים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של העמותה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו, לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.
(ISRAELI GAAP)

זאב מלר
רואה חשבון המבקר

רמת-גן, 22 ביוני 2017

ליום 31 בדצמבר		באור	
2015	2016		
ש"ח	ש"ח		
			<u>נכסים</u>
22,916,253	8,037,382	3	מזומנים בבנק
1,515,636	1,552,720	ג4	פיקדונות משועבדים
<u>24,431,889</u>	<u>9,590,102</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
24,431,889	9,590,102	4	חברי העמותה
-	-	4	<u>התחייבויות תלויות</u>
			<u>נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה</u>
-	-		לשימוש לפעילויות
<u>24,431,889</u>	<u>9,590,102</u>		

* סווג מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

רמת גן, 22 ביוני 2017

חבר ועד

חבר ועד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח	ש"ח	
-	-	מחזור הפעילויות
-	-	עלות הפעילויות
-	-	הכנסה נטו מפעילויות
-	-	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	הכנסות נטו לפני הוצאות מימון
-	-	הוצאות מימון נטו
-	-	הכנסות נטו לשנה

נכסים שלא היתה לגביהם הגבלה			
סה"כ	ששימוש לרכוש קבוע	לשימוש לפעילויות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2015
-	-	-	שינויים בשנת 2015
-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2016
-	-	-	שינויים בשנת 2016
-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

באור 1 - כללי

- א. העמותה נרשמה ברשם העמותות ביום 25 ביולי 2013. הפעילות הכספית של העמותה החלה בשנת 2014.
מספר העמותה ברשם העמותות הינו 580576429
- ב. הוצאו היתרי בניה ונבחר קבלן מבצע.
התקבל צו המורה על התחלת העבודה ביום 1 באוקטובר 2015 וסיום העבודה ביום 1 בספטמבר 2017 עם אורכה עד לחודש נובמבר 2017. ביום 2 בפברואר 2017 התקבל ממשרד השיכון אישור אורכה לגמר הבניה עד לתאריך 1 בינואר 2018.
- ג. על פי דוח שמאי ליום 30 באפריל 2017, הסתיימו עבודות השלד, הכנות חשמל לפני טיח, הכנות צנרת אינסטלציה לפני טיח, טיח פנים ומשקופים עיוורים. אחוז ביצוע בכל הפרויקט 84.05%.
- ד. מטרותיה העיקריות הן:
להקים בבניה עצמית אזור או אזורי מגורים במקום או במקומות שונים בארץ עבור חברי העמותה בלבד ובני משפחותיהם, על מנת לשפר את תנאי המגורים ואיכות החיים של חברים שיתקבלו לעמותה עפ"י קריטריונים שייקבעו על ידה.
- ה. בשנת 2014 חתמו חברי העמותה על הסכמי הצטרפות לעמותה, על תקנון העמותה (המוכתב על ידי משרד הבינוי והשיכון) וכן על טופס (7067) הודעת נאמנות לפי סעיף 74 לחוק מיסוי מקרקעין. ראה באור 4 להלן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הם:

- א. הדוחות הכספיים מוצגים כפי שנקבע בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בסכומים מדווחים.
- ב. דו"ח כספי
העמותה עורכת את הדוחות הכספיים שלה על בסיס מצטבר. הדוחות הכספיים נערכו לפי כללי החשבונאות המקובלים בעמותות ללא כוונות רווח, בהתאם לגילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל, הדרך בכללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מוסדות ללא כוונת רווחים ובהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 5 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית בדבר תיקונים והבהרות לגילוי דעת מס' 69, על בסיס העלות ההיסטורית, ולא ניתן בהם ביטוי להשפעת השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי על התוצאות העסקיות.

ג. שינויים בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי

במהלך שנת הדוח הכספי, חלה עליה בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי, שהתבטאה בירידת מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 0.2% אחוז (אשתקד ירידה בשיעור 1%). הפעולות העסקיות השוטפות של העמותה, בוטאו בשנת הדוח בהתאם לערך המטבע כפי שהיה בעת ביצוען. נכסים והתחייבויות שאינם צמודים למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ, נכללו בדוח הכספי לפי סכומם המקורי.

ד. שווי מזומנים

הגדרת המונח "שווי מזומנים" הינה כמשמעותה בגילוי דעת 51 של לשכת רואי חשבון בישראל הכוללת גם פיקדונות בבנקים לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההפקדה.

ה. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע, כלול בדוחות הכספיים על בסיס העלות, הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס העלות.

ו. נכסים נטו

המונח "נכסים נטו" משקף את ההפרש בין הנכסים לבין ההתחייבויות. מיון הנכסים נטו נעשה תוך הבחנה בין:

1. נכסים נטו שלא שקיימת לגביהם הגבלה – אותן חלק של הנכסים נטו שלא מוטלת על השימוש בו כל הגבלה או שהוטלה בעבר הגבלה ותנאיה פגו. במסגרת זו מבחינים בין:
 - 1.1 נכסים נטו לשימוש לפעילות.
 - 1.2 נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע.
2. נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה – החלק של הנכסים נטו אשר הוטלו הגבלות על השימוש בהם על ידי הגופים התורמים או המתקצבים. במסגרת זו מבחינים בין:
 - 2.1 נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי זמני, הגבלה אשר פוקעת עם חלוף הזמן או משהתמלא תנאי מסוים.
 - 2.2 נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופי קבוע, הגבלה שאינה פוקעת עם חלוף הזמן. הגבלה מעין זו מאפשרת שימוש בפירות התרומה בלבד.

באור 3 - מזומנים בבנק

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח	ש"ח	
1,658,683	-	בנק הפועלים בע"מ – חשבון מס' 351790
215,210	215,144	בנק לאומי לישראל בע"מ – חשבון מס' 6190854
22,557,996	9,374,958	בנק לאומי לישראל בע"מ – חשבון מס' 6190482
24,431,889	9,590,102	
-	1,552,720	<u>בניכוי - ערבויות (ביאור ג4)</u>
1,515,636	-	בבנק לאומי לישראל בע"מ
22,916,253	8,037,382	בבנק הפועלים בע"מ

ב. חשבון בנק לאומי משמש כחשבון הליווי של הפרויקט. חשבון הנאמנות בבנק הפועלים בע"מ נסגר במהלך שנת 2016.

באור 4 - התחייבויות תלויות

א. בשנת 2014 חתמו חברי העמותה על הסכמי הצטרפות לעמותה, על תקנון העמותה (המוכתב על ידי משרד הבינוי והשיכון) וכן על טופס (7067) הודעת נאמנות לפי סעיף 74 לחוק מיסוי מקרקעין.

ביום 17 ביולי 2014 רכשה העמותה בנאמנות עבור חבריה מחברת רייסדור יזמות בע"מ את הזכויות וההתחייבויות במכרז חי/95/2013 של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (מכרז בו זכתה רייסדור יזמות בע"מ ביום 13 באוקטובר 2013) להקמת 128 יח"ד במתחם 24126 גוש 8700 בעיר חריש. העמותה חתמה עם חבריה על הסכם לפיו היא תנהל בנאמנות את פרויקט הבניה של יחידות הדיור עבורם.

ב. תקציב הפרויקט הראשוני הנו כ-110 מיליון ש"ח. לצורך גביית הכספים לרכישת הקרקע וביצוע פרויקט הבניה נפתחו על ידי עורך דין של העמותה חשבון נאמנות בבנק הפועלים, כמו כן נפתח חשבון מלווה בבנק לאומי.

ג. במסגרת זכויות העמותה במכרז וכתנאי להשלמת רכישת הקרקע והתחייבויותיה כלפי מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון וקרן קימת לישראל הנפיקה העמותה ערבויות כדלקמן: למשרד הבינוי והשיכון ערבות בגין נזקים בסך 321,000 ש"ח (נומינלי), ערבות ביצוע בסך של 909,446 ש"ח (נומינלי) וערבות להבטחת מחיר בסך 200,000 ש"ח (נומינלי). לקרן הקיימת לישראל ערבות בסך 84,890 ש"ח (נומינלי).

באור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. להלן דוח תקציב מול ביצוע נכון ליום 24 בינואר 2017:

תקציב (אלפי ש"ח)	ביצוע (אלפי ש"ח)	
110,488	90,534	תקבולים מחברים בעמותה *
תשלומים		
21,066	21,066	קרקע **
48,668	72,482	בניה
367	367	היטל השבחה
654	614	אגרות והיטלים
-	576	חבורי חשמל
1,411	1,920	תכנון ויועצים
78	359	פיקוח בנקאי וכלליות
699	1,280	ניהול פרויקט ופיקוח הנדסי
7,159	8,200	חברת ניהול, ניהול כספי ושונות
1,516	-	ערבויות ביצוע ונזקים
574	3,624	בני"מ
30	-	הוצאות מימון
82,222	110,488	סה"כ הוצאות
8,312	-	עודף תקבולים על תשלומים

* ללא תשלומים ששולמו לשכ"ט עו"ד ומס רכישה
 ** כולל סכום במחלוקת בסך 3,000 אלפי ש"ח ששולמו לרייסדור יזמות בע"מ. העמותה הגישה תביעה בבית משפט נגד רייסדור יזמות בע"מ בגין האמור.

באור 5 - ערבויות שהתקבלו

לצורך הבטחת מילוי התחייבויותיו המציא הקבלן המבצע ביום 13 באוקטובר 2015 ערבות בנקאית לעמותה באמצעות בנק הפועלים סניף נצרת על סך 3,624,075 ש"ח צמודה למדד. תוקף הערבות עד ליום 30 בנובמבר 2017.

אבא הלל סילבר 7 (בית סילבר) רמת-גן 5252204
טל: 03-5617333 פקס: 03-6120986

זאב מלר, רואה חשבון
ZEEV MAHLER, C.P.A (ISR)

אפיקי מודיעין (ע"ר)
תוספת שנייה

תקנה 2 (א) (2)
אישור רואה חשבון

בדקתי את דוח ההכנסות וההוצאות של העמותה אפיקי מודיעין ע"ר לשנת המס 2016.

אני מאשר שלפי דעתי, כל הכנסותיו של המוסד פטורות ממס ולא היו לו סכומים החייבים במס עפ"י סעיף 3(ז) לפקודה.

זאב מלר
רואה חשבון

רמת-גן, 22 ביוני 2017