



עמותת נאות החוף (ע"ר)
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2017



דוח רואה החשבון המבקר לחברי עמותת נאות החוף (ע"ר)



בקרנו את המאזנים המצורפים של נאות החוף (ע.ר.) (להלן - העמותה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הוועד המנהל וההנהלה של העמותה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הוועד המנהל וההנהלה של העמותה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של העמותה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

31 בדצמבר		באור
2016	2017	
<u>שקלים חדשים</u>		
1,585,979	2,480,189	3
58,155	58,160	4
27,793	5,155	
<u>1,671,927</u>	<u>2,543,504</u>	
<u>1,671,927</u>	<u>2,543,504</u>	

רכוש:

רכוש שוטף:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות
חייבים ויתרות חובה

התחייבויות ונכסים נטו:

התחייבויות שוטפות:

תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות פרויקט
המחאות לפירעון
זכאים ויתרות זכות

נכסים, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.
תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 בינואר 2018



ביאורים



באור 1 - כללי

- א. העמותה הוקמה ונרשמה עפ"י חוק העמותות, התש"מ-1980, בחודש נובמבר 2011. פעילות העמותה החלה בשנת 2012.
- ב. מטרת העמותה הקמה ופיתוח שכונת מגורים ביישוב עכו עבור משפחות משתכנים בשרות קבע בצה"ל ובשלוחות אחרות של מערכות הביטחון, עפ"י קריטריונים הנקבעים ע"י צה"ל ומשרד הביטחון.
- ג. פעילות העמותה היא בנאמנות עבור המשתכנים החברים בה, ללא כל כוונת רווח וממומנת על ידיהם.
- ד. העמותה לא קיבלה בשנת הדוח תרומות כלשהן, לרבות תרומות מישויות מדיניות זרות.
- ה. יוזמת הקמת העמותה וניהולה מבוצעים ע"י מנהלת המגורים בצה"ל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. יישום הוראות גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל-
 - הדוחות הכספיים נערכו בהתאם להוראות גילוי דעת 69 "כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים" של לשכת רואי חשבון בישראל, כפי שתוקן על ידי תקן חשבונאות מספר 5 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית.
- ב. מזומנים ושווה מזומנים
 - בהתאם לגילוי הדעת של לשכת רואי החשבון בישראל, סעיף זה כולל מזומנים ופיקדונות שזמן פירעונם אינו עולה על שלושה חודשים ממועד הפקדתם ואינם מוגבלים לשימוש.
- ג. עלויות הפרויקט ותקבולים ממשתכנים:
 - עלויות והוצאות בגין הפרויקט הונו כולם לעלות הבניה, המוצגת כנכס במאזן.
 - תקבולי העמותה ממשתכנים מוצגים במאזן בניכוי עלויות והוצאות בגין הפרויקט.
- ד. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים:
 - בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהאומדנים אלה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ה. דוחות על תזרימי המזומנים:

דוחות על תזרימי המזומנים לא נכללים בדוחות הכספיים מאחר ואין בהם בכדי להוסיף מידע בעל משמעות על המידע המצוי בהם.

ו. דוחות על הפעילויות ועל השינויים בנכסים נטו:

כאמור לעיל, פעילות העמותה הינה הקמת פרויקט מגורים לטובת חבריה. פעילות זאת מהווה יצירת נכס. העמותה מציגה את התקבולים ממשתכנים בניכוי הוצאות הפרויקט שהווננו במסגרת המאזן (ראה באור 5). לפיכך אין לעמותה פעילות תוצאתית ואין לעמותה מידע להצגה במסגרת דוחות על הפעילויות ועל השינויים בנכסים נטו.

3. מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
שקלים חדשים	
735,976	179,875
850,003	2,300,314
<u>1,585,979</u>	<u>2,480,189</u>

יתרה בבנק
פיקדון לזמן קצר

4. פיקדונות

סך של 58,000 ₪ מהפיקדונות משועבד לערבות שהעמיד הבנק לבקשת העמותה להבטחת כל התחייבויות העמותה בקשר לחוזה שחתמה עם משרד הבינוי והשיכון.

5. תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרויקט

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
שקלים חדשים		
57,781,378	64,003,690	תקבולים ממשתכנים – ראה פירוט ב(1)
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
14,907,297	14,907,297	בניכוי - עלויות הפרוייקט:
40,933,672	46,041,943	עלות הקרקע והפיתוח – ראה פירוט ב(2)
480,814	633,165	עלויות הבניה והתכנון – ראה פירוט ב(3)
(51,804)	(51,483)	הוצאות נלוות – ראה פירוט ב(4)
		הכנסות מימון, נטו – ראה פירוט ב(5)
56,269,979	61,530,922	
1,511,399	2,472,768	



ביאורים - המשך



6. תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרויקט (המשך)

ב. הרכב מפורט:

יתרה ליום	תנועה בשנת	מצטבר ליום	תנועה בשנת	מצטבר ליום
31.12.15	2016	31.12.16	2017	31.12.17
שקלים חדשים				
43,685,882	14,095,496	57,781,378	6,222,312	64,003,690
2,919,090	-	2,919,090	-	2,919,090
438,459	(77,566)	360,893	-	360,893
11,627,314	-	11,627,314	-	11,627,314
14,984,863	(77,566)	14,907,297	-	14,907,297
<hr/>				
17,140,234	21,609,128	38,749,362	4,775,877	43,525,239
622,447	79,225	701,672	75,430	777,102
55,698	51,124	106,822	21,092	127,914
608,454	515,970	1,124,424	235,872	1,360,296
251,392	-	251,392	-	251,392
18,678,225	22,255,447	40,933,672	5,108,271	46,041,943
<hr/>				
213,946	103,744	317,690	96,156	413,846
22,840	7,430	30,270	2,770	33,040
22,874	10,511	33,385	9,289	42,674
58,164	25,196	83,360	25,562	108,922
13,401	2,708	16,109	18,574	34,683
331,225	149,589	480,814	152,351	633,165
<hr/>				
(61,293)	9,489	(51,804)	321	(51,483)
<hr/>				
33,933,020	22,336,959	56,269,979	5,260,943	61,530,922
<hr/>				
9,752,862	(8,241,463)	1,511,399	961,369	2,472,768

(1) תקבולים ממשתכנים

(2) עלות הקרקע והפיתוח

עלות הקרקע
מיסים ואגרות
פיתוח תשתיות

(3) עלויות הבניה והתכנון

בניה
תכנון וייעוץ בניה
ביטוחים
פיקוח
אגרות בניה

(4) הוצאות נלוות

השתתפות בהוצאות
מנהלה - ביאור 7
תגמול לחברי ועד מנהל
ביטוח
שירותים מקצועיים
משרדיות ואחרות

(5) הכנסות מימון נטו

הכנסות מימון, נטו-באור 8

סה"כ עלויות הפרויקט

תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרויקט

7. זכאים ויתרות זכות

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
שקלים חדשים	
6,000	6,000
9,855	1,478
61,281	52,813
14,450	10,445
<u>91,586</u>	<u>70,736</u>

דמי הרשמה ממשתכנים בהמתנה (ב' להלן)
 מס הכנסה
 זכאים אחרים
 הוצאות לשלם

ב. משתכנים בהמתנה

מועמדים שמעוניינים להיכלל בפרויקט, משלמים דמי הרשמה ומוגדרים כמשתכנים בהמתנה. כל עוד לא התקבלו מועמדים אלו לפרויקט ונחתמו איתם חוזים, מוגדרים דמי ההרשמה כהתחייבות, שכן העמותה מתחייבת להחזיר כספים אלו במידה ולא יתקבלו המועמדים לפרויקט.

הסכום המוצג לעיל הינו יתרת דמי הרשמה של מועמדים שלא התקבלו לפרויקט, אך בחרו להישאר ברשימת המתנה למקרה בו יבחר מי מחברי העמותה לפרוש מן הפרויקט. במהלך שנת 2018 הסכומים יוחזרו למשתכנים מכיוון שלא היו פורשים.

8. השתתפות בהוצאות מנהלה

שירותי מנהלה משותפים של כלל פרויקטי הבניה שמתבצעים ע"י מנהלת המגורים וההוצאות הנלוות להם, מרוכזים בעמותה אחת מתוך כלל העמותות שמבצעות את הפרויקטים. שאר העמותות, משתתפות בחלקן בעלויות משותפות אלו ע"פ קריטריונים של היקף הפרויקט ושלבי הביצוע.

9. הכנסות מימון, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	תנועה בשנת 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	תנועה בשנת 2016	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015	
שקלים חדשים					
4,530	961	3,569	877	2,692	הוצאות ריבית ועמלות בניכוי- הכנסות מימון
(77,648)	(2,029)	(75,619)	(327)	(75,292)	בבנק כולל שיערוך פיקדונות, לפני המס החל עליהן
21,635	1,389	20,246	8,939	11,307	הוצאות מס הכנסה-באור 9
<u>(51,483)</u>	<u>321</u>	<u>(51,804)</u>	<u>9,489</u>	<u>(61,293)</u>	הכנסות מימון, נטו



ביאורים - המשך



10. מיסים על הכנסה

- א- פעילות העמותה הינה שלא למטרות רווח. בהתאם, צפוי כי התקבולים ממשתכנים יסתכמו בסיום הפרויקט, בגובה עלות הפרויקט.
- העמותה פועלת בנאמנות עבור המשתכנים עד לסיום הפרויקט. עודף זמני של תקבולים מהמשתכנים בידי העמותה בניכוי הוצאות הפרויקט נכון לסוף השנה, לא יהוו רווחים בידי עמותה החייבים במס.
- לפיכך העמותה לא ביצעה הפרשה למס בגין עודפי התקבולים הנ"ל.
- ב- העמותה מפקידה מידי פעם כספים נזילים בפקדונות בנקאיים. בגין פקדונות אלו מתקבלות הכנסות ריבית.
- לגישת רשות המיסים עשויות הכנסות הריבית להיות ממוסות לפי שיעור מס חברות. לפיכך, ועל פי עקרון השמרנות הפרישה העמותה כהתחייבות מס בשיעור מס החברות בגין הכנסות הריבית.

11. התקשרויות

- א- במהלך שנת 2017 התקשרה העמותה עם חברת רישום ישראל לצורך רישום זכויות המשתכנים בטאבו.
- נכון ליום 31.12.2017 ההליך טרם הסתיים.
- ב- במסגרת ההתקשרות עם הקבלנים לצורך הקמת המיזם הועמדו ערבויות טיב לטובת העמותה. הסכום המעודכן של הערבויות נכון ליום 31.12.2017 הינו 2,147,857 ₪, צמוד למדד תשומות הבנייה (מדד בגין 04/2014).



עמותת נאות החוף (ע"ר)
דוח מילולי
לשנת 2017



דו"ח מילולי



בהתאם לסעיף 37 א לחוק העמותות, תש"ם-1980 מתכבדים בזאת חברי וועד העמותה להגיש לרשם העמותות דין וחשבון בדבר פעילות העמותה כפי שמפורט בתוספת השלישית לחוק האמור:

1. פעולות עיקריות שבוצעו בשנת הדין וחשבון

הפעולות העיקריות שבוצעו על ידי העמותה לצורך קידום מטרותיה במהלך שנת הדין וחשבון	הסכום שהוצא על ידי העמותה לביצוע הפעולות בהתאם למופיע בדו"ח הכספי
1 סיום בניית יחידות הדיור ואכלוס המיזם.	₪ 5,108,271

2. תיאור הפריסה הגיאוגרפית של פעילויות העמותה בשנת הדין וחשבון

<u>מקום</u>	<u>פעילות</u>
1 נתניה	הקמת שכונת מגורים עבור משרתי הקבע בצה"ל ומשרתים בשלוחות אחרות של מערכת הביטחון ובעבור בני זוגם. לעמותה אין סניפים או עובדים הפועלים מחוץ לכתובת הרשמית המצוינת במסמכי העמותה.



דו"ח מילולי - המשך



כן	האם נתנו שירותים לעמותה בשנת הדין וחשבון?
היקף כספי שנתי של השירות שניתן/הקניה	תיאור כללי של השירות / קניות המהוות חלק מרכזי בפעילות התאגיד (ללא שם נותן השירות)
₪ 4,775,877	(1) שרותי בנייה ונלוות
₪ 235,872	(2) שירותי פיקוח
₪ 96,522	(3) שירותי תכנון וייעוץ בניה
לא	4. האם הייתה בשנת הדין וחשבון העברת כספים ונכסים ללא תמורה, שאינה מהווה חלק מהפעילות השוטפת בשנת הדין וחשבון ?
לא	5. האם העמותה ביצעה עסקאות במקרקעין בשנת הדין וחשבון ?
לא	6. האם העמותה ביצעה עסקאות שלא במקרקעין עם צדדים קשורים בשנת הדין וחשבון ?
לא	7. האם העמותה קיבלה בשנת הדוח תרומות מישויות מדיניות זרות ששווין המצטבר עולה על 20,000 ש"ח ?
₪ 6,222,312	8. המחזור הכספי של העמותה לשנת הדין וחשבון



דו"ח מילולי - המשך



כן	9. האם היו אירועים חריגים בשנת הדין וחשבון?
עניין זה "אירועים חריגים" כדוגמת: התפטרות מוסד ממוסדות העמותה, התפטרות מנהל כללי, שינוי משמעותי בקהל היעד שלה או שינוי משמעותי באזור הפעילות שלה, פתיחה בחקירה פלילית כנגד העמותה או מי מנושאי המשרה בה, והגשת כתב האישום כנגד העמותה או כנגד מי מנושאי המשרה בה.	
<u>מועד האירוע</u>	<u>תיאור האירוע</u>
31/01/2017	1 גב' הילה שפיצר ת.ז. [REDACTED] מונתה לתפקיד מזכירת העמותה במקומה של גב' רחלי אמרין כהן ת.ז. [REDACTED] מתאריך 31/01/2017
לא	10. האם היה עניין מהותי אחר שאירע בשנת הדין וחשבון?
כן	11. האם קיימים עדכונים נוספים ושינויים בעניינים המפורטים לעיל שאירעו מסוף שנת הדיווח ועד להגשת הדין וחשבון המילולי לאשור האסיפה הכללית? (עדכונים נוספים)
	1 מינוי עו"ד אנפה כרמלי ת.ז. [REDACTED] ליועמ"ש העמותה במקום עו"ד עומר גדיש ת.ז. [REDACTED] מינוי חברת וועד אפרת פומרנץ ת.ז. [REDACTED]
לא	12. האם הייתה בשנת הדין וחשבון דרישה לתיקון ליקויים על ידי גורם מוסמך ?



דו"ח מילולי - המשך



13. העסקת עובדים ומתנדבים לסוף שנת הדין וחשבון

לא האם מועסקים עובדים בעמותה בסוף שנת הדין וחשבון ?

כן האם מועסקים נושאי משרה בעמותה (מנהל כללי ומי שכפוף לו ישירות) ?

<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	<u>תעודת זהות</u>	
הילה	שפיצר	[REDACTED]	1
<u>תפקיד</u>	<u>מספר שנים בתפקיד ברצף</u>	<u>תאריך מינוי</u>	
מזכירת העמותה	1	31/01/2017	
<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	<u>תעודת זהות</u>	2
יגאל פ.	גרינבלט זולברג	[REDACTED]	
<u>תפקיד</u>	<u>מספר שנים בתפקיד ברצף</u>	<u>תאריך מינוי</u>	
גזבר	2	23/11/2016	
<u>עומר</u>	<u>גדיש</u>	[REDACTED]	
<u>תפקיד</u>	<u>מספר שנים בתפקיד ברצף</u>	<u>תאריך מינוי</u>	
יועמ"ש	1	23/11/2016	

לא

האם מועסקים מתנדבים בעמותה בסוף שנת הדין וחשבון ?

14. פירוט תאגידיים קשורים בשנת הדין וחשבון

לא	האם קיימים תאגידיים אשר מרבית חברי העמותה או קרוביהם, הם בעלי מניות או שותפים בהם?
כן	האם קיימים תאגידיים אשר נושאי המשרה בעמותה מכהנים בתאגידיים אלו כנושאי משרה או בתפקיד לנושא משרה?
<u>מספר תאגיד</u>	<u>שם התאגיד</u>
580548428	1 עמותת נאות שיבולים
580415412	2 עמותת נאות גלים
580418135	3 עמותת נאות יובלים
580465268	4 עמותת נאות החורש
580479707	5 עמותת נאות הפרדס
580479715	6 עמותת נאות רותם
580519148	7 עמותת נאות הפרחים
580519155	8 עמותת נאות מטעים
580548444	9 עמותת נאות הנוף
580548451	10 עמותת נאות עופרים
580548469	11 עמותת נאות הכוכב
580548436	12 עמותת נאות אלונים
520013954	13 טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ



דו"ח מילולי - המשך



כך	האם קיימים תאגידיים בעלי זיקה אחרת לארגון?
<u>מספר תאגיד</u>	<u>שם התאגיד</u>
520024951	1 חבר משרתי הקבע והגמלאים בע"מ
	<u>טיב הזיקה בין העמותה לתאגיד</u>
	50% מזכויות הצבעה באסיפה כללית



דו"ח מילולי - המשך



15. תרומות לעמותה

לא האם העמותה קיבלה בשנת הדוח תרומות מתורם יחיד בשווי מצטבר של 20,000 ₪ ומעלה ?

לא האם הוגשה בקשה לחיסיון שמות תורמים לשנת הדוח ?

16. האם היו לעמותה עלויות גיוס תרומות בשנת הדין וחשבון?

לא

17. חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה				
בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 6/11/2018:				
<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
<u>חברי הוועד המנהל:</u>				
5	24/06/13	אלי	אהרוני	1
5	28/02/13	איציק	מינא	2
5	28/02/13	ישראל	אברהם	3
5	28/02/13	איתן	בניסטי	4
5	28/02/13	ניסים	קשי	5
5	14/10/13	אליעזר	לוי	6



דו"ח מילולי - המשך



17. חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה - המשך

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 6/11/2018:

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
<u>חברי הוועד המנהל:</u>				
5	14/10/13	רפאל	אלקסלסי	8
5	14/10/13	אושרי	אלימלך	9
2	13/12/16	ואדים	פורטנוי	10
2	13/12/16	סאמי	סלאח	11



דו"ח מילולי - המשך



17. חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה (המשך)

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 6/11/2018:

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
				<u>מורשי חתימה:</u>
5	05/03/13	איציק	מינא	1
5	05/03/13	ניסים	קשי	2
5	24/06/13	אלי	אהרוני	3
				<u>חברי ועדת ביקורת:</u>
5	14/10/13	יוסף	חזן	1
5	14/10/13	אושרית	מאיר	2
5	14/10/13	נאזם	גביש	3



דו"ח מילולי - המשך



17. חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה (המשך)

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 6/11/2018:

<u>מס' שנים</u> <u>כולל</u> <u>בתפקיד</u>	<u>תאריך</u> <u>מינוי</u>	<u>מיקוד</u>	<u>בית</u>	<u>רחוב</u>	<u>יישוב</u>	<u>שם תאגיד</u>	<u>מספר תאגיד</u>	
								<u>רואה חשבון:</u>
5	08/10/13	6701612	7	מצדה	בני ברק	גינדי בן דוד ושות'	557939238	