

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



נאות הנוף (ע"ר)

דוחות כספיים לשנת 2017

ה ת ו כ ן

ע מ ו ד

2 דין וחשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

3 מאזן

4-8 באורים לדוחות הכספיים

בקרנו את המאזנים המצורפים של נאות הנוף (ע"ר) (להלן - העמותה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הועד 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 הבקורת 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 הועד 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).

מ א ז נ י ם

ליום 31 בדצמבר		באור
2016	2017	
שקלים חדשים		
639,972	1,822,524	
<u>639,972</u>	<u>1,822,524</u>	
434,122	1,666,554	3
-	9,360	
205,850	146,610	4
<u>639,972</u>	<u>1,822,524</u>	
-	-	
<u>639,972</u>	<u>1,822,524</u>	

נכסים:

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

התחייבויות ונכסים נטו:

התחייבויות שוטפות:

3 תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרוייקט

המחאות לפרעון

4 זכאים והתחייבויות שוטפות

נכסים, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 ביוני 2018

חבר הוועד המנהל
איציק מינא

יו"ר הוועד המנהל
רן לוי

1. כללי

- א. העמותה הוקמה ונרשמה עפ"י חוק העמותות, התש"ם-1980, בחודש נובמבר 2011. העמותה החלה פעילותה בשנת 2016.
- ב. מטרת העמותה הקמת ופיתוח שכונת מגורים בעיר באר שבע עבור משפחות משתכנים בשרות קבע בצה"ל ובשלוחות אחרות של מערכת ביטחון, 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.

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 ושוי 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 ממשותכנים:

תקבולי העמותה ממשותכנים מוצגים במאזן בניכוי עלויות והוצאות בגין הפרויקט. עלויות והוצאות בגין הפרויקט הווננו כולם לעלויות הפרויקט, המוצגת במאזן.

2. עקרי המדיניות החשבונאית (המש"ד):

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 מאומדנים אלה.

ה. 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 שהונו במסגרת המאזן (ראה באור 3). לפיכך אין לעמותה פעילות תוצאתית ואין לעמותה מידע להצגה במסגרת דוחות על הפעילויות ועל השינויים בנכסים נטו.

ו. דוחות על תזרימי המזומנים:

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



3. תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרויקט

א. הרכב מרוכז:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
שקלים חדשים	שקלים חדשים	
440,000	6,474,682	תקבולים ממשתכנים ראה פירוט ב(1)

-	4,664,021	בניכוי- עלויות הפרוייקט:
-	120,970	עלות הקרקע והפיתוח – ראה פירוט ב(2)
5,850	24,047	עלויות הבניה והתכנון – ראה פירוט ב(3)
28	(910)	הוצאות נלוות – ראה פירוט ב(4)
5,878	4,808,128	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו – ראה פירוט ב(5)
434,122	1,666,554	



נאות הנוף (ע"ר) באורים לדוחות הכספיים

3. תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרויקט (המשך)

ב. הרכב מפורט:

מצטבר ליום	תנועה בשנת	מצטבר ליום	תנועה בשנת	יתרה ליום	
31.12.17	2017	31.12.16	2016	31.12.15	
6,474,682	6,034,682	440,000	440,000	-	(1) תקבולים ממשתכנים
4,664,021	4,664,021	-	-	-	(2) עלות הקרקע והפיתוח
-	-	-	-	-	עלות הקרקע
-	-	-	-	-	מיסים ואגרות
4,664,021	4,664,021	-	-	-	פיתוח תשתית
-	-	-	-	-	(3) עלויות הבניה והתכנון
-	-	-	-	-	בניה
-	-	-	-	-	התקנת מערכת
4,690	4,690	-	-	-	תכנון הבניה
-	-	-	-	-	יעוץ
-	-	-	-	-	פיקוח
-	-	-	-	-	ביטוחים
116,280	116,280	-	-	-	אגרות בניה
120,970	120,970	-	-	-	
7,250	7,250	-	-	-	(4) הוצאות נלות
15,210	9,360	5,850	5,850	-	תגמול לחברי ועד מנהל
-	-	-	-	-	שירותים מקצועיים
-	-	-	-	-	משרדיות
-	-	-	-	-	כנס משתכנים
1,587	1,587	-	-	-	אגרות
24,047	18,197	5,850	5,850	-	
(910)	(938)	28	28	-	(5) הוצאות (הכנסות) מימן
					מימון, נטו-באור 5
4,808,128	4,802,250	5,878	5,878	-	סה"כ עלויות הפרויקט
1,666,554	1,232,432	434,122	434,122	-	תקבולים ממשתכנים בניכוי עלויות הפרויקט



נאות הנוף (ע"ר) באורים לדוחות הכספיים

4. זכאים והתחייבויות שוטפות

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
שקלים חדשים	שקלים חדשים
200,000	130,000
5,850	16,610
<u>205,850</u>	<u>146,610</u>

דמי הרשמה ממשתכנים בהמתנה (ב' להלן)

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.

5. הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015	תנועה 2016	בשנת בדצמבר 2016	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	תנועה 2017	בשנת בדצמבר 2017	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-	28	28	28	213	241	-
-	-	-	-	(1,515)	(1,515)	-
-	-	-	-	364	364	-
<u>-</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>(938)</u>	<u>(910)</u>	<u>-</u>

הוצאות עמלות וריביות
בניכוי - הכנסות מימון בבנק
כולל שיערוך פקדונות, לפני
המס החל עליהן

הוצאות מס הכנסה באור 6 ב

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

נאות הנוף (ע"ר) באורים לדוחות הכספיים

6. מיסים על ההכנסה

- א. פעילות העמותה הינה שלא למטרות רווח. בהתאם, צפוי כי התקבולים ממשתכנים יסתכמו בסיום הפרוייקט, בגובה עלות הפרוייקט. העמותה פועלת בנאמנות עבור המשתכנים עד לסיום הפרוייקט. עודף זמני של תקבולים מהמשתכנים בידי העמותה בניכוי הוצאות הפרוייקט נכון לסוף השנה, לא יהוו רווחים בידי העמותה 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. הכנסות הריבית ממוסות בשיעור מס חברות. העמותה רואה מס זה כמס סופי.

7. התקשרויות

- א. במהלך שנת 2017 הקצתה רשות מקרקעי ישראל לעמותה קרקע בעיר באר שבע להקמת המיזם.
- ב. העמותה מתקשרת עם המשתכנים בהסכמים לפיהם הם מתחייבים לשלם את עלות הבניה המוערכת במועדים כפי שנקבעו בהסכמים. עד ליום 31/12/2017 התקשרה העמותה עם 89 משתכנים (מתוך 100 יחידות דיור המתוכננות בפרוייקט).



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



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

הסכום שהוצא על ידי
העמותה לביצוע
הפעולות בהתאם
למופיע בדו"ח הכספי

הפעולות העיקריות שבוצעו על ידי העמותה לצורך קידום מטרותיה במהלך שנת
הדין וחשבון

1

4,664,021 ש"ח

בשנת הדוח נחתמו חוזים עם משתכנים, הוחלט על קיום המיזם, החל תהליך קבלת
אישור שבס, נרכשה הקרקע למיזם.

2. תיאור הפריסה הגיאוגרפית של פעילויות העמותה בשנת הדין וחשבון

פעילות	מקום
הקמת שכונת מגורים עבור משרתי הקבע בצה"ל ומשרתיים בשלוחות אחרות של מערכת הביטחון ובעבור בני זוגם. העמותה החלה את פעילותה בשנת הדו"ח. לעמותה אין סניפים או עובדים הפועלים מחוץ לכתובת הרשמית המצוינת במסמכי העמותה.	1 נתניה

3. האם נתנו שירותים לעמותה בשנת הדין וחשבון?

כן	היקף כספי שנתי של השירות שניתן/הקניה	תיאור כללי של השירות / קניות המהוות חלק מרכזי בפעילות התאגיד (ללא שם נותן השירות)	הפקת הדמיות (1)
	3,510 ש"ח		

4. האם הייתה בשנת הדין וחשבון העברת כספים ונכסים ללא תמורה, שאינה מהווה חלק מהפעילות השוטפת בשנת הדין וחשבון?

לא



כ"ן	האם העמותה ביצעה עסקאות במקרקעין בשנת הדין וחשבון?
	סוג העסקה
(1)	רכישת זכות במקרקעין לצורך הקמת הפרויקט כמפורט בסעיף תיאור פעילות לעיל
	תאור הנכס
	גוש 0383 חלקה 0003 מגרשים 106-107 לפי תב"ע 2/199/03/5
	צד מס' 1 לעסקה
	צד מס' 2 לעסקה
	משתכני הפרויקט
	משתכני הפרויקט הינם חברי העמותה, עימם חותמת העמותה על חוזה להקמת יחידת הדיור עבורם.
	אין
4,664,021 ש"ח	המחיר ששולם \ התקבל במסגרת העסקה :

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?

6,034,682 ש"ח

8. המחזור הכספי של העמותה לשנת הדין וחשבון



כן	9. האם היו אירועים חריגים בשנת הדין וחשבון?	
<p>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.</p>		
<u>מועד האירוע</u>	<u>תיאור האירוע</u>	
31/1/2017	<p>1 גב' הילה שפיצר ת.ז. [REDACTED] מונתה לתפקיד מזכירת העמותה במקומה של גב' רחלי אמרין כהן ת.ז. [REDACTED] מ 31.1.2017</p>	
26/12/2017	<p>2 באסיפה הכללית נבחרו חברי וועד המנהל מקרב המשתכנים: אברהם אוחיון, אלירז מרציאנו, אבישי זלכה.</p>	
26/12/2017	<p>3 באסיפה הכללית נבחרו חברי וועדת הביקורת: גבע ממון, ולרי מישייב, גיא רוטנברג</p>	

לא	10. האם היה עניין מהותי אחר שאירע בשנת הדין וחשבון?	
----	---	--



<p>11. האם קיימים עדכונים נוספים ושינויים בעניינים המפורטים לעיל שאירעו מסוף שנת הדיווח ועד להגשת הדין וחשבון המילולי לאשור האסיפה הכללית? (עדכונים נוספים)</p>	<p>כן</p>
<p><u>בעניין</u></p>	
<p>עדכון חברת הועד המנהל</p>	
<p>11.1 <u>פירוט העדכון</u></p>	
<p>חברת הועד המנהל יעל פרי פרשה ובמקומה מונתה חברת הועד המנהל אפרת פומרנץ ת.ז. [REDACTED]</p>	
<p>12. האם הייתה בשנת הדין וחשבון דרישה לתיקון ליקויים על ידי גורם מוסמך ?</p>	<p>לא</p>
<p>13. העסקת עובדים ומתנדבים לסוף שנת הדין וחשבון</p>	
<p>האם מועסקים עובדים בעמותה בסוף שנת הדין וחשבון ?</p>	<p>לא</p>
<p>האם מועסקים נושאי משרה בעמותה (מנהל כללי ומי שכפוף לו ישירות) ?</p>	<p>כן</p>



<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	<u>תעודת זהות</u>	1
עומר	גדיש	[REDACTED]	
<u>תפקיד</u>	<u>מספר שנים בתפקיד ברצף</u>	<u>תאריך מינוי</u>	
יועץ משפטי	2	08/12/2016	2
<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	<u>תעודת זהות</u>	
הילה	שפיצר	[REDACTED]	
<u>תפקיד</u>	<u>מספר שנים בתפקיד ברצף</u>	<u>תאריך מינוי</u>	3
מזכירת העמותה	1	31/1/2017	
<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	<u>תעודת זהות</u>	
יגאל	גרינבלט זולברג	[REDACTED]	3
<u>תפקיד</u>	<u>מספר שנים בתפקיד ברצף</u>	<u>תאריך מינוי</u>	
גזבר	2	08/12/2017	

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?

מספר תאגיד

שם התאגיד

580548428	עמותת נאות שיבולים	1
580548477	עמותת נאות החוף	2
580418135	עמותת נאות יובלים	3
580465268	עמותת נאות החורש	4
580479707	עמותת נאות הפרדס	5
580479715	עמותת נאות רותם	6
580519148	עמותת נאות הפרחים	7
580519155	עמותת נאות מטעים	8
580548451	עמותת נאות עופרים	9
580415412	עמותת נאות גלים	10
580548469	עמותת נאות הכוכב	11
580548436	עמותת נאות אלונים	12

13. ר.ל מאטק הנדסה בע"מ	
14. תעשיות שבי"ס	
16. ניהול נטו	
האם קיימים תאגידיים בעלי זיקה אחרת לארגון?	
<u>שם התאגיד</u>	
1	חבר משרתי הקבע והגמלאים בע"מ
<u>טיב הזיקה בין העמותה לתאגיד</u>	
50% מזכויות הצבעה באסיפה כללית	
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 ?
לא	16. האם היו לעמותה עלויות גיוס תרומות בשנת הדין וחשבון?



15. חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך **18/06/2018** :

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
<u>חברי הוועד המנהל:</u>				
2	07/04/16	רן	לוי	1
2	07/04/16	איציק	מינא	2
2	07/04/16	זאב	הרשקוביץ	3
2	07/04/16	ניסים	קשי	4
1	19/2/18	אפרת	פומרנץ	5
2	07/04/16	משה	שמסיאן	6
1	26/12/17	אברהם	אוחיון	7
1	26/12/18	אלירז	מרציאנו	8
1	26/12/18	אבישי	זלכה	9



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

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך **18/06/2018** :

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
<u>חבר גוף מבקר:</u>				
1	26/12/17	גבע	ממן	1
1	26/12/17	ולרי	מישייב	2
1	26/12/17	גיא	רוטנברג	3
<u>מורשי חתימה:</u>				
1	07/04/16	רן	לוי	1
1	07/04/16	איציק	מינא	2
1	07/04/16	ניסים	קשי	4



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

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 18/06/2018:

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>מיקוד</u>	<u>בית</u>	<u>רחוב</u>	<u>יישוב</u>	<u>שם תאגיד</u>	<u>מספר תאגיד</u>	
<u>גוף מבקר – רו"ח חיצוני:</u>								
2	20/11/16	5126112	7	מצדה	בני ברק	גינדי, בן דוד ושות' – משרד רואי חשבון	55-793923-8	1

