

# **עמותת נאות יובלים (ע"ר)**

## **דוחות כספיים**

### **ליום 31 בדצמבר 2017**



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

ביקרנו את המאזנים המצורפים של עמותת נאות יובלים (ע"ר) (להלן - "העמותה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, את הדוחות על הפעילות והשינויים בנכסים נטו ואת הדוחות על תזרימי המזומנים לשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הועד המנהל של העמותה. 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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הועד המנהל של העמותה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו 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, את תוצאות פעולותיה והשינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).



# מאזנים



ליום 31 בדצמבר

2016	2017
------	------

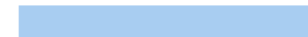
## שקלים חדשים

### באור

### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
הוצאות מראש

1,384,780	1,221,456
844	790
<u>1,385,624</u>	<u>1,222,246</u>



### התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

-	23	
132,159	131,658	3
<u>132,159</u>	<u>131,681</u>	

### 4 התקשרויות והתחייבויות תלויות

נכסים, נטו

1,253,465	1,090,565
<u>1,385,624</u>	<u>1,222,246</u>



# דוחות על הפעילות והשינויים בנכסים, נטו



מצטבר	לשנה שנסתיימה		
	ביום 31 בדצמבר		
	2016	2017	
	<u>שקלים חדשים</u>		<u>באור</u>
131,066,945	-	-	<u>תקבולים ממשתכנים עמיתים</u>
			<u>עלויות והוצאות</u>
43,435,535	-	-	<u>קרקע ופיתוח</u>
			<u>עלות הבניה והתכנון</u>
79,532,582	-	-	קבלני בניה
1,153,650	-	-	תכנון ואדריכלות
365,284	-	-	יועצים
1,263,450	-	-	פיקוח
406,251	-	-	רישום זכויות
2,390,248	-	-	מיסים ואגרות
616,036	-	-	התקנת מערכות
<u>85,727,501</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
1,981,702	112,918	168,550	5 <u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
(1,168,358)	151	(5,650)	<u>הוצאות (הכנסות) מימון, נטו (*)</u>
1,090,565	(113,069)	(162,900)	שינוי בנכסים, נטו
-	1,366,534	1,253,465	נכסים נטו לתחילת שנה
<u>1,090,565</u>	<u>1,253,465</u>	<u>1,090,565</u>	נכסים נטו לסוף שנה

(\*) בניכוי המס שנרשם על הכנסות המימון, נטו כמפורט בבאור 6.



# דוחות על תזרימי מזומנים



לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2016

2017

## שקלים חדשים

(113,069)	(162,900)
77	54
-	23
7,374	(501)
7,451	(424)
(105,618)	(163,324)
-	-
-	-
(105,618)	(163,324)
1,490,398	1,384,780
1,384,780	1,221,456

## תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

שינוי בנכסים נטו בשנת הדוח

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בהוצאות מראש

שינוי בספקים ונותני שירותים

שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו לפעילות שוטפת

## תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

## תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים  
לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים  
לסוף השנה



# ביאורים



## באור 1 - כללי

- א. העמותה הוקמה ונרשמה ע"פ חוק העמותות התש"ם - 1980, בחודש פברואר 2004. העמותה החלה את פעילותה בחודש מאי 2004.
- ב. מטרת העמותה הקמת ופיתוח שכונת מגורים בכרכור עבור משפחות משתכנים בשרות קבע בצה"ל ובשלוחות אחרות של מערכת הביטחון (להלן - "הפרויקט"), ע"פ קריטריונים הנקבעים ע"י צה"ל ומשרד הביטחון. בשנת 2007 אוכלסו כל יחידות הדיור על ידי המשתכנים.
- ג. פעילות העמותה ממומנת על ידי המשתכנים החברים בה ופעילותה היא בנאמנות עבורם, ללא כל כוונת רווח.
- ד. העמותה לא קיבלה בשנת הדוח תרומות כלשהן, לרבות תרומות מישויות מדיניות זרות.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים:

- א. דיווח כספי בסכומים מדווחים
- בשנת 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים. בהתאם לתקן זה (ותיקונו על ידי תקן חשבונאות מספר 17) יש להפסיק את ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004.
- ב. מזומנים ושווי מזומנים
- בהתאם לתקני חשבונאות של לשכת רואי החשבון בישראל, סעיף זה כולל מזומנים ופיקדונות שזמן פירעונם אינו עולה על שלושה חודשים ממועד הפקדתם.
- ג. רישום תקבולים
- תקבולים ממשתכנים נרשמים על בסיס חיובם באמצעות מס"ב על פי הסכם בעלויות ההקמה. תקבולים ממקורות אחרים נרשמים על בסיס מזומן עם קבלתם.



# ביאורים - המשך



## באור 3 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר

<u>2016</u>	<u>2017</u>
-------------	-------------

### שקלים חדשים

7,007	1,258	פקיד שומה
11,545	16,330	הוצאות לשלם
105,972	105,972	התחייבות למשתכנים (*)
7,635	8,098	זכאים אחרים
<u>132,159</u>	<u>131,658</u>	

(\*) המחאות שהוצאו למשתכנים בגין עדכון מחיר יחידת הדיור ע"פ החלטת הוועד המנהל ובגין החזרים של תיקון ליקויים שבוצעו ע"י המשתכנים. המחאות לא נלקחו על ידי המשתכנים מכיוון שסירבו לחתום על מכתב העדר תביעות כנגד העמותה. העמותה מנהלת משא ומתן עם המשתכנים.

### א. התקשרויות

1. במסגרת ההתקשרות עם הקבלנים לצורך הקמת הפרויקט הועמדו ערבויות טיב וביצוע לטובת העמותה, הסכום הנומינלי המעודכן נכון למועד הדוחות הכספיים הינו כ- 2.1 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה (בגין יולי 2005).
2. במהלך שנת 2009 התקשרה העמותה עם חברת רישום ישראל לצורך רישום זכויות המשתכנים בטאבו, נכון לתאריך הדוח הליך רישום הזכויות בטאבו הסתיים למעט 2 משתכנים שטרם הביאו את המסמכים הנדרשים ואינם משתפים פעולה.

### ב. התחייבויות תלויות

ביום 20 באוקטובר 2013 הגישה העמותה תביעה לבית המשפט המחוזי במחוז המרכז נגד זגורי, נגד חברת וקסמן, גוברין, שטרן שהייתה חברת הפיקוח בפרויקט ונגד מיכאל הורביץ את עמיאל בוך שנתנה שירותי ייעוץ בתחום האיטום בפרויקט (להלן "הנתבעות") בסך של 5 מיליון ש"ח בגין הליקויים ביחידות הדיור, הנתבעות הגישו כתבי הגנה מטעמם. בהליך זה התקיימו מספר ישיבות קדם משפט בבית המשפט המחוזי. במסגרת ההליך מינה בית המשפט מומחים שונים על מנת שייתנו חוות דעת בנוגע לנזקים נשוא התביעה. ביום 31 באוקטובר 2016 הועברו על ידי המומחה ממצאי בדיקת מכון התקנים, לפיהם לא נמצאו שכבות איטום בפריטים שנבדקו. הנתבעות הגישו בקשה דחופה לבית המשפט למתן ארכה להגשת חוות דעת מומחים מטעמן וביום 22 בנובמבר 2016 החליט ביהמ"ש לאשר את בקשת חברת זגורי לביצוע בדיקות נוספות ולמתן ארכה להגשת חוות הדעת מטעם הנתבעים ומטעם מומחה ביהמ"ש. ביום 20 בדצמבר 2017 הוגשה חוות דעת משלימה של המומחה מטעם מבית המשפט.

ביום 10 באפריל 2018 הודיעו הצדדים לבית המשפט כי לאחר גישור שנעשה אצל המגשר, עו"ד חזי כהן, הגיעו להסדר פשרה עקרוני לסיום התובענה, לפיו הנתבעות ישלמו לעמותה סך של כ- 2 מיליון ש"ח. להערכת יועציה המשפטיים של העמותה הסכם פשרה סופי ייחתם בקרוב.



# ביאורים - המשך

## באור 5 - הוצאות הנהלה וכלליות

מצטבר	לשנה שנסתיימה		
	ביום 31 בדצמבר		
	2016	2017	
	<u>שקלים חדשים</u>		
614,441	12,822	13,001	השתתפות בהוצאות
214,606	4,525	2,290	גמול חברי הועד המנהל
34,939	673	133	משרדיות
31,500	-	500	הוצאות אכלוס יחידות דיור
824,582	92,250	149,873	שירותים מקצועיים
65,791	1,345	1,242	ביטוחים
78,614	1,303	1,299	אגרות
117,229	-	212	אחרות
<u>1,981,702</u>	<u>112,918</u>	<u>168,550</u>	

## באור 6 - הוצאות מס הכנסה

א. לעמותה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2012.

ב. מיסים על הכנסות המימון הכלולות בדוח על הפעילויות והשינויים בנכסים, נטו:

528,851	161	99	הוצאות מיסים שוטפות
(68,192)	-	(5,814)	הכנסות ממיסים שנים קודמות
<u>460,659</u>	<u>161</u>	<u>(5,715)</u>	



# **עמותת נאות יובלים (ע"ר)**

## **דוח מילולי**

### **לשנת 2016**



# 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 עיקר הפעילות של העמותה הייתה בקשר לתביעה כנגד קבלן זגורי ונתבעים נוספים.	109,947 ₪

## 2. תיאור הפריסה הגיאוגרפית של פעילויות העמותה בשנת הדין וחשבון

<u>מקום</u>	<u>פעילות</u>
1 נתניה	הקמת שכונת מגורים עבור משרתי הקבע ובצה"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 / קניית המהוות חלק מרכזי בפעילות התאגיד (ללא שם נותן השירות)
109,947 ₪	(1) שירותים משפטיים בקשר לתביעה
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?
0 ₪	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 מונתה לתפקיד מזכירת העמותה במקומה של גב' רחלי אמרין כהן מתאריך 31/01/2017

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

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 ליועמ"ש העמותה במקום עו"ד עומר גדיש

12. האם הייתה בשנת הדין וחשבון דרישה לתיקון ליקויים על ידי גורם מוסמך? **לא**

# 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) ?

שם פרטי	שם משפחה	תעודת זהות	
עומר	גדיש	[REDACTED]	1
תפקיד	מספר שנים בתפקיד ברצף	תאריך מינוי	
יועץ משפטי	2	15/03/2016	
שם פרטי	שם משפחה	תעודת זהות	2
הילה	שפיצר	[REDACTED]	
תפקיד	מספר שנים בתפקיד ברצף	תאריך מינוי	
מזכירת העמותה	1	31/01/2017	
שם פרטי	שם משפחה	תעודת זהות	3
יגאל	גרינבלט זולברג	[REDACTED]	
תפקיד	מספר שנים בתפקיד ברצף	תאריך מינוי	
גזבר	2	24/11/2016	

לא האם מועסקים מתנדבים בעמותה בסוף שנת הדין וחשבון ?

# דו"ח מילולי - המשך

## 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
580415412	עמותת נאות גלים	2
580548447	עמותת נאות כוכב	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
580548444	עמותת נאות הנוף	9
580548451	עמותת נאות עופרים	10
580548477	עמותת נאות החוף	11
580548436	עמותת נאות אלונים	12

# דו"ח מילולי - המשך



## 14. פירוט תאגידים קשורים בשנת הדין וחשבון (המשך)

לא האם קיימים תאגידים אשר מרבית חברי העמותה או קרוביהם, הם בעלי מניות או שותפים בהם?

כן

האם קיימים תאגידים אשר נושאי המשרה בעמותה מכהנים בתאגידים אלו כנושאי משרה או בתפקיד לנושא משרה?

מספר תאגיד

שם התאגיד

13 קבוצת נכסי אריאל ושירותי ניהול

14 שמעון מילנר חברה להנדסה

15 סי. אמ. אי. פרוייקטים

16 פ. י. ב. י. אחזקות בע"מ

כן

האם קיימים תאגידים בעלי זיקה אחרת לארגון?

מספר תאגיד

שם התאגיד

520024951

1 חבר משרתי הקבע והגמלאים בע"מ

טיב הזיקה בין העמותה לתאגיד

50% מזכויות הצבעה באסיפה כללית





## 15. תרומות לעמותה

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?

לא

# דו"ח מילולי - המשך

חלק ב' – הודעה באשר לבעלי התפקידים בעמותה

17.

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 7/11/2018:

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
			<u>חברי הוועד המנהל:</u>	
14	13/07/04	שוקי	בונס	1
14	13/07/04	איציק	מינא	2
14	13/07/04	שמעון	מילנר	3
14	13/07/04	מוטי	יעקב	4
14	13/07/04	מאור	מרלי	5
13	17/03/05	עידו	קאופשטיין	6
13	17/03/05	רוברט	נויפלד	7
5	17/07/13	מריק	מישנר	8
3	21/12/15	רון	מניס	9



# דו"ח מילולי - המשך



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

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 7/11/2018:

<u>מס' שנים כולל בתפקיד</u>	<u>תאריך מינוי</u>	<u>שם פרטי</u>	<u>שם משפחה</u>	
<b><u>מורשי חתימה:</u></b>				
14	13/07/04	שמעון	מילנר	1
14	13/07/04	מאור	מרלי	2
14	13/07/04	איציק	מינא	3
<b><u>חברי ועדת ביקורת:</u></b>				
5	24/12/13	סתיו	בן חורין	1
4	24/12/13	חיים	יהושע	2
3	21/12/15	כפיר	קרביץ	3



## דו"ח מילולי - המשך

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

בעלי תפקידים בעמותה נכון ליום מילוי הטופס, תאריך 7/11/2018:

<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>	
								<b><u>רואה חשבון:</u></b>
14	13/07/04	5250608	16	אבא הילל סילבר	רמת גן	עמית, חלפון רואי חשבון	55-743480-0	