

החברה הכלכלית
לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר <u>דוחות כספיים :</u>
2	מאזן ליום 31 בדצמבר 2015
3	דוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
4	דוח תזרים מזומנים
5-10	באורים לדוחות הכספיים
11	דוח התאמה לצורכי מיסים לשנת 2015
12	אישור רואה חשבון לחשבון התאמה לצורכי מיסים
13-14	טופס פחת

זאב איזנברג, רואה חשבון
רח' מארק שגאל 8 חיפה טל': 04-9591266 פקס: 04-9591255

**דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
של
החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ**

ביקרתי את המאזנים המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 לדצמבר 2015 ו- 2014, ואת דוחות הרווח וההפסד והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג – 1973. על-פי תקנים אלה נדרש ממני 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 הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אני סבור שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעתי.

לדעתי, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

זאב איזנברג
רואה חשבון

חיפה, 4 במאי, 2016

2
החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 2015

2014 ש"ח	2015 ש"ח	באור	<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,047,000	22,608		מזומנים ושווי מזומנים
1,280,144	690,005	3	חייבים ויתרות חובה
<u>2,327,144</u>	<u>712,613</u>		
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
303,021	303,021	4	השקעה בפארק מבוא כרמל
39,108,556	38,442,715	5	רכוש קבוע, נטו
<u>39,411,577</u>	<u>38,745,736</u>		
<u>41,738,721</u>	<u>39,458,349</u>		
<u>התחייבויות והון</u>			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
12,924,018	10,916,593	6	זכאים ויתרות זכות
2,437,995	3,210,773		תקבולים מלקוחות
744,644	775,653		חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך
749,456	979,985		המחאות לפרעון
<u>16,856,113</u>	<u>15,883,004</u>		
<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>			
10,432,953	9,522,075	7	הלוואה מתאגיד בנקאי
12,500,000	12,500,000	11	שטר הון
<u>22,932,953</u>	<u>22,022,075</u>		
<u>הון ועודפים</u>			
101	101	8	הון מניות
1,949,554	1,553,169		יתרת רווח
<u>1,949,655</u>	<u>1,553,270</u>		
<u>41,738,721</u>	<u>39,458,349</u>		

יוסי מזרחי
 מ"מ מנהל כללי

טימון אלפסי
 יו"ר הדירקטוריון

4 במאי, 2016
 תאריך

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

2014 ש"ח	2015 ש"ח	באור	
10,876,553	9,931,059	10	הכנסות
10,315,885	9,457,723	10	בניכוי, הוצאות ישירות
560,668	473,336		רווח גולמי
			<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
234,006	274,116		משכורות
46,285	40,115		סוציאליות
30,000	39,145		שכר דירה
15,475	34,198		תקשורת, דואר
35,515	19,234		משרדיות, צילומים
34,798	22,751		שי לעובדים וכיבוד
25,009	23,456		ביטוחים
42,000	54,000		שירותים מקצועיים
1,610	5,080		נסיעות ורכב
3,296	4,350		פרסום
1,503	1,804		מיסים ואגרות
9,909	7,728		פחת ריהוט וציוד
479,406	525,977		סה"כ הוצאות
81,262	(52,641)		רווח (הפסד) מהפעלה לפני הוצאות מימון
459,019	343,744		הוצאות מימון
(377,757)	(396,385)		רווח (הפסד) השנה לאחר הוצאות מימון
38,000	-		רווח הון
(339,757)	(396,385)		רווח (הפסד) השנה
2,289,311	1,949,554		יתרת רווח לתחילת השנה
1,949,554	1,553,169		יתרת רווח ליום 31.12.15, מועבר למאזן

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014 ש"ח	2015 ש"ח	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(339,757)	(396,385)	רווח (הפסד) לשנת החשבון לפי דוח רווח והפסד התאמות לרווח הנקי הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
3,839,431	272,349	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
<u>3,499,674</u>	<u>(124,036)</u>	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(132,124)	-	השקעה בפארק מבוא כרמל
-	(5,132)	השקעה ברכוש קבוע – ריהוט וציוד
(2,090,111)	(146,488)	השקעה ברכוש קבוע – מרכז ספורט
<u>(2,222,235)</u>	<u>(151,620)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(719,382)	(748,736)	קבלת (פרעון) הלוואה מתאגיד בנקאי, נטו
<u>(719,382)</u>	<u>(748,736)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
558,057	(1,024,392)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
488,943	1,047,000	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>1,047,000</u>	<u>22,608</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

2014 ש"ח	2015 ש"ח	
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
813,094	817,461	פחת והפחתות
(47,856)	(131,133)	שערוך הלוואה מתאגיד בנקאי
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(178,476)	590,139	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
<u>3,252,669</u>	<u>(1,004,118)</u>	עליה בזכאים ויתרות זכות
		סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
<u>3,839,431</u>	<u>272,349</u>	

6
החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015

באור 3 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
ש"ח	ש"ח	
1,062,492	466,950	הכנסות לקבל
116,215	116,215	פקיד השומה 2012
41,242	-	פקיד השומה 2013
57,195	59,026	פקיד השומה 2014
-	18,021	פקיד השומה 2015
3,000	29,793	לקוחות
1,280,144	690,005	

באור 4 – השקעה בפארק מבוא כרמל

החברה מחזיקה במניות רגילות בחברת פ.מ.ת - מבוא כרמל בע"מ ח.פ. 514055920 (להלן: "הפארק"). המניות הרגילות של הפארק מוחזקות על ידי: החברה 35%, החברה הכלכלית לפיתוח מגידו 35%, מועצה מקומית עוספיה 15% ומועצה מקומית דלית אל כרמל 15%.

יתרת ההשקעה בפארק ליום 31 בדצמבר 2015 מוצגת בדוחות הכספיים על בסיס שיטת העלות. הפארק עוסק בהקמה ותפעול פארק תעשייה מבוא כרמל המצוי בשטח שיפוט מגידו.

רווחי הפסדי הפארק הנובעים מהכנסות הפארק בניכוי הוצאותיו מחולקים בין כל בעלי המניות על פי שיעור החזקתם במניות הרגילות של הפארק.

מניות היסוד של הפארק מקנות למחזיקים בהן את הזכות למנות דירקטורים בפארק על פי שיעור החזקתם במניות היסוד, ללא זכות השתתפות ברווחי הפסדי הפארק, ומוחזקות על ידי: עירית יקנעם 33.33%, מועצה אזורית מגידו 33.33%, מועצה מקומית עוספיה 16.66% ומועצה מקומית דלית אל כרמל 16.66%.

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015

באור 5 – רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות.

הפחת מחושב לפי שיטת הפחת הישר על בסיס משך השימוש המשוער בנכסים, עפ"י האחוזים המותרים עפ"י פקודת מס הכנסה.

עלות מופחתת		פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2015	עלות ליום 31 בדצמבר 2015	
ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 בדצמבר 2015			
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
2,020	-	1,330,842	1,330,842	כלי רכב
25,837	23,241	108,399	131,640	ריהוט וציוד
39,080,699	38,419,474	2,039,093	40,458,567	השקעה בהקמת מועדון ספורט ונופש
39,108,556	38,442,715	3,478,334	41,921,049	

באור 6 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2014	2015	
ש"ח	ש"ח	
1,729,274	984,271	ספקים וזכאים
21,196	39,507	ביטוח לאומי ניכויים
16,396	28,895	מס הכנסה ניכויים
10,343,767	9,283,606	צד קשור - עיריית יקנעם
170,368	132,470	עובדים
10,825	66,072	סוציאליות לעובדים
230,963	381,772	מס ערך מוסף
401,229	-	הוצאות לשלם
12,924,018	10,916,593	

באור 7 – הלוואה מתאגיד בנקאי

ביום 11 במאי 2011 חתמה החברה עם בנק על הסכם הלוואה בסך 12,500,000 ש"ח. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור 4.04% לשנה. ההלוואה תיפרע במשך 15 שנים בתשלומים חודשיים עד ליום 11 במאי 2026 בהתאם ללוח סילוקין. כביטחון להתזר ההלוואה שיעבדה החברה את מבנה מרכז הספורט ובנוסף העמידה עיריית יקנעם ערבות בסך של 6,000,000 ש"ח לטובת החברה. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 11 להלן.

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015

באור 8 – הון המניות

להלן הרכב הון המניות של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 :

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
100	35,700	מניות רגילות 1 ש"ח כ"א

חלוקת הון המניות :

100	עירית יקנעם עילית
1	מר אלפסי סימון – ראש העירייה (*)
<u>101</u>	

(*) מחזיק במניה מתוקף תפקידו.

באור 9 – הכרה בהכנסה מפיתוח ושיווק מתחם מנסורה

ההכנסה ממתחם מנסורה בשנת הדוח נקבעה עפ"י שיטת שיעור ההשלמה, שיטה אשר לפיה מוכרת ההכנסה בהתחשב בקצב התקדמות ביצוע העבודה, באופן שהדוחות הכספיים משקפים את התוצאות שמקורן בחלק העבודה שבוצע בתקופה המדווחת.

שיעור ההשלמה בשנת הדוח נקבע על בסיס העלות בפועל של עבודות הפיתוח מול העלות הכוללת החזויה.

שיעור ההשלמה עד סוף שנת 2015 בגין פיתוח שלב א' הינו 84.956%

שיעור ההשלמה עד סוף שנת 2015 בגין פיתוח שלב ב' הינו 75.198%

מדידת הרווח בשנת הדוח מפרויקט מנסורה (בש"ח) :

<u>שלב ב'</u>	<u>שלב א'</u>	
25,490,499	12,730,184	הכנסות בפועל
2,726,000	1,979,770	הכנסות חזויות
<u>28,216,499</u>	<u>14,709,954</u>	סה"כ הכנסות חזויות
		<u>בניכוי עלויות חזויות :</u>
18,095,103	11,121,208	עלויות בפועל
5,968,245	1,969,207	עלויות נוספות הדרושות להשלמה
<u>24,063,348</u>	<u>13,090,415</u>	
4,153,151	1,619,539	רווח חזוי מהפרויקט
75.198%	84.956%	אחוז ההשלמה
<u>3,123,086</u>	<u>1,375,896</u>	רווח שמומש
2,487,763	1,375,896	רווח שדווח שנים קודמות
635,323	-	רווח לשנת הדוח מעבודות שבוצעו
-	-	הכנסות ממכירת מכרזים
<u>635,323</u>	<u>-</u>	רווח לשנת הדוח

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015

באור 10 – מיון הכנסות והוצאות (בש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:

מפניו אשפה ניקיון ופיקוח	מרכז ספורט	אזור תעשייה מנסורה- שלב ב'	סה"כ	
7,969,320	256,950	1,704,789	9,931,059	הכנסות
<hr/>				בניכוי הוצאות
2,154,254	-	-	2,154,254	משכורות
417,071	-	-	417,071	סוציאליות
4,874,042	-	-	4,874,042	קבלני משנה
135,175	-	-	135,175	אחזקת רכב
-	807,715	-	807,715	פחת
-	-	1,069,466	1,069,466	הוצאות פיתוח
7,580,542	807,715	1,069,466	9,457,723	סה"כ הוצאות
<hr/>				
388,778	(550,765)	635,323	473,336	רווח (הפסד) גלמי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:

מפיתוח		מרכז	מפניו אשפה	סה"כ	
מתחם מכירות שער הגיא	אזור תעשייה מנסורה- שלב ב'	ספורט	ניקיון ופיקוח		
169,500	2,376,088	208,590	8,122,375	10,876,553	הכנסות
<hr/>					בניכוי הוצאות
-	-	-	2,056,308	2,056,308	משכורות
-	-	-	334,585	334,585	סוציאליות
-	-	-	5,089,426	5,089,426	קבלני משנה
-	-	-	225,106	225,106	אחזקת רכב
-	-	785,457	-	785,457	פחת
60,223	1,764,780	-	-	1,825,003	הוצאות פיתוח
60,223	1,764,780	785,457	7,705,425	10,315,885	סה"כ הוצאות
<hr/>					
109,277	611,308	(576,867)	416,950	560,668	רווח (הפסד) גלמי

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015

באור 11 – הקמת מועדון ספורט ונופש

בשנת 2005 החלה החברה לבנות בעיר יקנעם עילית מועדון ספורט ונופש, אשר החל את פעילותו לרווחת תושבי העיר בתאריך 1 ביוני 2013.

עיריית יקנעם עילית קבלה החלטה על מתן ערבות לחברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ, במידת הצורך, עד לסך 6,000,000 ש"ח, וזאת כדי לאפשר לחברה לגייס הלוואות להקמת מועדון הספורט. במסגרת אותה ההחלטה, הנפיקה עיריית יקנעם עילית לחברה שטר הון בסך של 12,500,000 ש"ח אשר הועברו במלואם לחברה.

בשנת 2015 שטר ההון חויב בריבית שנתית בשיעור 3.75%.

על פי החלטת עיריית יקנעם, השטר יעמוד לפרעון לא לפני חודש ינואר 2017.

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

דו"ח התאמה לצרכי מיסים

לשנת המס 2015

<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
396,385	הפסד, לפי דוח רווח והפסד המצ"ב
3,091	<u>נוסף:</u> ריבית שהתקבלה ממס הכנסה
399,476	הפסד השנה לפני יישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה – 1985
2,879	<u>נוסף:</u> ניכוי נוסף בשל פחת עפ"י טופס 1343
402,355	הפסד, לאחר יישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה – 1985
352,437	הפסד מועבר משנים קודמות
754,792	הפסד מותאם לצרכי מיסים

יוסי מזרחי
מ"מ מנהל כללי

סימון אלפסי
יו"ר הדירקטוריון

4 במאי, 2016
תאריך

זאב איזנברג, רואה חשבון
רח' מארק שגאל 8 חיפה טל': 04-9591266 פקס: 04-9591255

אישור רואה חשבון לחשבון התאמה לצורכי מס

בדקתי את דוח ההתאמה של החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ חפ/ 511527988 לשנת המס 2015 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתי לשם זיהוי) המתאים את ההפסד של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 להפסד שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתי, כפוף לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה והוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה – 1985.

זאב איזנברג
 רואה חשבון

חיפה, 4 במאי, 2016