

**החברה הכלכלית
לפיתוח יקנעם עילית בע"מ**

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר <u>דוחות כספיים:</u>
2	דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016
3	דוח רווח והפסד ועודפים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016
4	דוח תזרים מזומנים
5-10	באורים לדוחות הכספיים
11	דוח התאמה לצורכי מיסים לשנת 2016
12	אישור רואה חשבון לחשבון התאמה לצורכי מיסים

1

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 הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015, את דוחות רווח והפסד ועודפים, והדוחות על תזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג - 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 מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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 2016 ו- 2015, ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

זאב איזנברג
רואה חשבון

חיפה, 1 באוקטובר, 2017

2
החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
דוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016

2015 ש"ח	2016 ש"ח	באור	נכסים
			נכסים שוטפים
22,608	37,646		מזומנים ושווי מזומנים
29,793	182,284		לקוחות
660,212	108,164	3	חייבים ויתרות טובה
<u>712,613</u>	<u>328,094</u>		
			נכסים שאינם שוטפים
303,021	303,021	4	השקעה בפארק מבוא כרמל
38,442,715	37,630,743	5	רכוש קבוע, נטו
<u>38,745,736</u>	<u>37,933,764</u>		
<u>39,458,349</u>	<u>38,261,858</u>		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
10,916,593	13,901,316	6	זכאים ויתרות זכות
3,210,773	250,436		תקבולים מלקוחות
775,653	807,504		חלויות שוטפות הלואה לזמן ארוך
979,985	1,579,625		המחאות לפרעון
<u>15,883,004</u>	<u>16,538,881</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך
9,522,075	8,649,863	7	הלואה מתאגיד בנקאי
12,500,000	12,500,000	11	שטר הון
<u>22,022,075</u>	<u>21,149,863</u>		
			הון ועודפים
101	101	8	הון מניות
1,553,169	573,013		יתרת רווח
<u>1,553,270</u>	<u>573,114</u>		
<u>39,458,349</u>	<u>38,261,858</u>		

יוסי מארזי
 מ"מ מנהל כלכלי

סימון אלפסי
 יו"ר הדירקטוריון

1 באוקטובר, 2017
 תאריך

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

3
החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
דו"ח רווח והפסד ועודפים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

2015 ש"ח	2016 ש"ח	באור 10	
9,931,059	11,277,904	10	הכנסות
9,457,723	10,973,571	10	בניכוי, הוצאות ישירות
473,336	304,333		רווח (הפסד) גולמי
			<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
274,116	167,356		משכורות
40,115	22,527		סוציאליות
39,145	43,559		שכר דירה
34,198	24,856		תקשורת, דואר
19,234	28,655		משרדיות, צילומים
22,751	29,742		שי לעובדים וכיבוד
23,456	26,569		ביטוחים
54,000	81,000		שירותים מקצועיים
5,080	33,940		נסיעות ורכב
4,350	1,545		פרסום
1,804	1,238		מיסים ואגרות
7,728	2,800		פחת ריהוט וציוד
525,977	463,787		סה"כ הוצאות
(52,641)	(159,454)		הפסד מהפעלה לפני הוצאות מימון
343,744	820,702		הוצאות מימון
(396,385)	(980,156)		הפסד השנה לאחר הוצאות מימון
1,949,554	1,553,169		יתרת רווח לתחילת השנה
1,553,169	573,013		יתרת רווח ליום 31.12.16, מועבר למאזן

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

4
החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015 ש"ח	2016 ש"ח	
(396,385)	(980,156)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
		הפסד לשנת החשבון לפי דוח רווח והפסד
		התאמות לרווח הנקי הדרושות להצגת המזומנים ושווי
		מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
272,349	1,774,605	
(124,036)	794,449	
<hr/>		
(5,132)	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
		השקעה ברכוש קבוע – ריהוט וציוד
(146,488)	-	השקעה ברכוש קבוע – מרכז ספורט
(151,620)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<hr/>		
(748,736)	(779,411)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(748,736)	(779,411)	פרעון הלוואה מתאגיד בנקאי, נטו
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(1,024,392)	15,038	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,047,000	22,608	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
22,608	37,646	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א'
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

2015 ש"ח	2016 ש"ח	
817,461	811,972	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
(131,133)	(60,950)	פחת והפחתות
		שערוך הלוואה מתאגיד בנקאי
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(26,793)	(152,491)	ירידה (עלייה) בלקוחות
616,932	552,048	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(1,004,118)	624,026	עליה בזכאים ויתרות זכות
272,349	1,774,605	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

§

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 1 – כללי

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ (להלן: "החברה") נתאגדה ונרשמה כחברה פרטית שמספרה 511527988 בתאריך 20 בדצמבר, 1990. החברה בבעלות מלאה של עיריית יקנעם עילית. מטרת החברה הינן לקדם ולפתח את העיר יקנעם עילית, לרבות יזום, ניהול פרויקטים, השקעות, עבודות פיתוח ותשתית, פיתוח סביבתי ומתן שירותים. בתקופת הדוח הכנסות החברה נבעו מפינוי אשפה, גזם וטיטוא ביקנעם עילית וכן מפיתוח איזור תעשייה מנסורה ומתחם המכירות שער הגיא.

באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים על בסיס מוסכמת העלות ההיסטורית ללא התחשבות בהשפעות השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים.

א. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנוילותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על 3 חודשים.

ב. שימוש באומדנים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

ג. השקעה בחברה כלולה

ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת על פי שיטת העלות ולא על פי שיטת השווי המאזני, כנדרש בגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.

החברה לא ערכה דוחות כספיים מאוחדים כנדרש בהתאם להוראות גילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל.

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 3 – חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח	ש"ח	
466,950	48,507	הכנסות לקבל
-	40,953	מס ערך מוסף
116,215	-	פקיד השומה 2012
59,026	-	פקיד השומה 2014
18,021	18,704	פקיד השומה 2015
<u>660,212</u>	<u>108,164</u>	

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 2016 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: עיריית 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 2016

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 2016	עלות ליום 31 בדצמבר 2016	
ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 בדצמבר 2016			
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
-	-	1,330,842	1,330,842	כלי רכב
23,241	20,442	111,198	131,640	ריהוט וציוד
38,419,474	37,610,301	2,848,266	40,458,567	השקעה בהקמת מועדון ספורט ונופש
38,442,715	37,630,743	4,290,306	41,921,049	

באור 6 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח	ש"ח	
984,271	843,308	ספקים וזכאים
39,507	26,422	ביטוח לאומי ניכויים
28,895	12,266	מס הכנסה ניכויים
9,283,606	12,058,534	צד קשור - עיריית יקנעם
132,470	233,869	עובדים
66,072	-	סוציאליות לעובדים
381,772	-	מס ערך מוסף
-	726,917	הוצאות לשלם
10,916,593	13,901,316	

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 להחזר 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.

8

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 8 – הון המניות

להלן הרכב הון המניות של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015:

מנפיק ונפרע	רשום	
100	35,700	מניות רגילות 1 ש"ח כ"א
		חלוקת הון המניות:
	100	עירית יקנעם עילית
	1	מר אלפסי סימון – ראש העירייה (*)
	101	
		(*) 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 התזויה.

שיעור ההשלמה עד סוף שנת 2016 בגין פיתוח שלב א' הינו 81.597%

שיעור ההשלמה עד סוף שנת 2016 בגין פיתוח שלב ב' הינו 82.57%

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

שלב ב'	שלב א'	
25,490,499	12,730,184	הכנסות בפועל
3,248,000	3,136,000	הכנסות חזויות
28,738,499	15,866,184	סה"כ הכנסות חזויות
		בניכוי עלויות חזויות:
	11,521,208	עלויות בפועל
20,300,047	2,598,443	עלויות נוספות הדרושות להשלמה
4,285,301		
24,585,348	14,119,651	
4,153,151	1,746,533	רווח תזוי מהפרויקט
	81.597%	אחוז ההשלמה
82.57%	1,425,118	רווח שמומש
3,429,257	1,375,896	רווח שדוות שנים קודמות
3,123,086	49,222	רווח לשנת הדוח מעבודות שבוצעו
306,171		

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 10 – מיון הכנסות והוצאות (בש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:

מפיתוח		מרכז ספורט	מפינוי אשפה ניקיון ופיקוח	סה"כ	
מתחם מכירות שער הגיא	אזור תעשייה מנסורה שלב ב' / שלב א'				
123,000	2,511,115	247,557	7,947,010	11,277,904	הכנסות
בניכוי הוצאות					
-	-	-	2,777,753	2,777,753	משכורות
-	-	-	403,328	403,328	סוציאליות
-	-	-	4,158,786	4,158,786	קבלני משנה
-	-	-	213,251	213,251	אתזקת רכב
-	-	809,172	-	809,172	פחת
6,337	2,204,944	-	-	2,611,281	הוצאות פיתוח
6,337	2,204,944	809,172	7,553,118	10,973,571	סה"כ הוצאות
116,663	306,171	(561,615)	393,892	304,333	רווח (הפסד) גלמי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:

מפיתוח		מרכז ספורט	מפינוי אשפה ניקיון ופיקוח	סה"כ	
מתחם מכירות שער הגיא	אזור תעשייה מנסורה שלב ב' / שלב א'				
-	1,704,789	256,950	7,969,320	9,931,059	הכנסות
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	אתזקת רכב
-	-	807,715	-	807,715	פחת
-	1,069,466	-	-	1,069,466	הוצאות פיתוח
-	1,069,466	807,715	7,580,542	9,457,723	סה"כ הוצאות
-	635,323	(550,765)	388,778	473,336	רווח (הפסד) גלמי

¹¹
החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
דו"ח התאמה לצרכי מיסים
לשנת המס 2016

ש"ח	ש"ח
980,156	הפסד, לפי דוח רווח והפסד המצ"ב
15,735	<u>נוסף</u> : ריבית שהתקבלה ממס הכנסה
995,891	הפסד השנה לפני יישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה – 1985
2,307	<u>נוסף</u> : ניכוי נוסף בשל פחת עפ"י טופס 1343
998,198	הפסד, לאחר יישום הוראות ממשיכות לחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה – 1985
754,792	הפסד מועבר משנים קודמות
<u>1,752,990</u>	הפסד מותאם לצרכי מיסים

יוסי מזרחי
 מ"מ מנהל כללי

סימון אלפסי
 יו"ר הדירקטוריון

1 באוקטובר, 2017
 תאריך