

**החברה הכלכלית  
לפיתוח יקנעם עילית בע"מ  
דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2021**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוח תזרים מזומנים
6-10	ביאורים לדוחות הכספיים

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של החברה הכלכלית לפיתוח יוקנעם עילית בע"מ

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של החברה הכלכלית לפיתוח יוקנעם עילית בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 בדצמבר 2021 ואת דוח רווח והפסד ועודפים, והדוחות על תזרימי מזומנים שלה לשנה שנסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. 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 מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

כמוסבר בביאור 2.1, הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בערכים נומינליים היסטוריים. הדוחות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שאחרי 31 בדצמבר 2003 אינם מוצגים בסכומים מדווחים, וכן הדוחות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שנתיימו עד לתאריך הנ"ל אינם מוצגים בערכים שהותאמו עד לאותו תאריך על פי השינויים בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי, וזאת בניגוד לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

לדעתנו, פרט לאמור לעיל בדבר בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהון שלה לשנה שנסתיימו באותו תאריך, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סלומון את יאיר  
רואי חשבון

10 באפריל 2022

2020	2021	באור	
שקל חדש	שקל חדש		
733,028	766,506		<b>נכסים שוטפים</b>
5,498,075	2,367,564		מזומנים ושווי מזומנים
20,961	696,830	3	לקוחות והמחאות לגביה
6,252,064	3,830,900		חייבים ויתרות חובה
303,021	303,021	4	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
34,831,030	34,041,111	5	השקעה בפארק מבוא כרמל
35,134,051	34,344,132		רכוש קבוע, נטו
41,386,115	38,175,032		סה"כ נכסים
9,975,080	7,716,286	6	<b>התחייבויות שוטפות</b>
807,504	807,504		זכאים ויתרות זכות
33,289	-		חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך
10,815,873	8,523,790		המחאות לפירעון
5,380,778	4,513,727	7	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
24,500,000	24,500,000	11	הלוואה מתאגיד בנקאי
29,880,778	29,013,727		שטר הון
101	101	8	<b>הון ועודפים</b>
689,363	637,414		הון מניות
689,464	637,515		יתרת רווח (הפסד)
41,386,115	38,175,032		סה"כ התחייבויות והון

**בועז שלמה**  
 מנכ"ל החברה הכלכלית  
 לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

**סימון אלכסי**  
 ראש העיר  
 יקנעם עילית

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 10 בפברואר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**דוחות רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	באור	
שקל חדש	שקל חדש		
36,649,459	28,263,740	9	הכנסות
(34,681,703)	(27,133,918)	9	בניכוי, הוצאות ישירות
1,967,756	1,129,552		רווח גולמי
(812,886)	(805,295)	10	הוצאות הנהלה וכלליות
1,154,870	324,257		רווח מהפעלה לפני הוצאות מימון
(261,810)	(376,206)		הוצאות מימון
893,060	(51,949)		רווח השנה לאחר הוצאות מימון
(203,697)	689,363		יתרת רווח (הפסד) לתחילת שנה
689,363	637,414		יתרת רווח לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
₪	₪	
893,060	(51,949)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(781,314)	1,015,053	(הפסד) רווח לשנת החשבון לפי דוח רווח והפסד
111,746	963,104	התאמות לרווח הנקי הדרושות להצגת המזומנים ושווי
		מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(60,524)	(62,575)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
		השקעה ברכוש קבוע- ריהוט וציוד
(60,524)	(62,575)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
12,000,000	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(905,983)	(867,051)	הנפקת שטר הון
(759,444)	(867,051)	פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי, נטו
		מזומנים נטו שנבעו מפעולות מימון
(664,020)	33,478	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,397,048	733,028	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
733,028	766,506	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

**נספח א'**

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת**

2020	2021	
ש"ח	ש"ח	
843,752	852,494	<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:</b>
		פחת והפחתות
5,810	3,130,511	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:</b>
6,743,024	(675,869)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(15,845,521)	(2,258,794)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(1,739,500)	(33,289)	עליה בזכאים ויתרות זכות
(1,626,317)	162,559	עליה (ירידה) המחאות לפירעון
(781,314)	1,015,053	סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**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 ייזום, ניהול פרויקטים, השקעות, עבודות פיתוח תשתית, 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 חשבונאות מקובלים על בסיס מוסכמת העלות ההיסטורית ללא התחשבות בהשפעות השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים.

**2.1 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 3 חודשים.

**2.2 שימוש באומדנים**

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

**2.3 השקעה בחברה כלולה**

ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על פי שיטת העלות ולא על פי שיטת השווי המאזוני, 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.

**באור 3 – חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2020	2021
שקל חדש	שקל חדש
-	6,057
20,961	28,043
-	662,730
20,961	696,830

מקדמות לספקים  
מס הכנסה  
מס ערך מוסף

**באור 4 – השקעה בפארק מבוא כרמל**

החברה מחזיקה במניות רגילות בחברת פ.מ.ת- מבוא כרמל בע"מ ח.פ. 514055920 (להלן: "פארק"). המניות הרגילות של הפארק מוחזקות על ידי: החברה 35%, החברה הכלכלית לפיתוח מגידו 35%, מועצה מקומית עוספיה 15% ומועצת מקומית דלית אל כרמל 15%.  
יתרת ההשקעה בפארק ליום 31 בדצמבר 2017 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 החזקותם במניות הרגילות של הפארק.  
מניות היסוד של הפארק מקנות למחזיקים בהן את הזכות למנות דירקטורים בפארק על פי שיעור החזקותם במניות היסוד, ללא זכות השתתפות ברווחי הפסדי הפארק, ומוחזקות על ידי:  
עיריית יקנעם 33.33%, מועצת אזורית מגידו 33.33%, מועצה מקומית עוספיה 16.66% ומועצה מקומית דלית אל כרמל 16.66%.

**באור 5- רכוש קבוע**

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות.  
הפחת מחושב לפי שיטת הפחת הישר על בסיס משך השימוש המשוער בנכסים, עפ"י האחזורים המותרים עפ"י פקודת מס הכנסה.

**ההרכב ליום 31 בדצמבר 2021 :**

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר		פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2020	
2020	2021	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2020	עלות ליום 31 בדצמבר 2021
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש
189,752	314,785	280,256	342,834
34,641,279	33,826,326	40,747,567	40,747,563
<b>34,831,031</b>	<b>34,041,111</b>	<b>41,027,823</b>	<b>41,090,397</b>

ריהוט וציוד  
השקעה בהקמת מועדון ספורט ונופש

**באור 6 – זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2021
שקל חדש	שקל חדש
875,156	5,525,525
62,685	61,508
37,043	48,734
685,173	600,101
393,669	-
<b>7,921,354</b>	<b>1,480,418</b>
<b>9,975,080</b>	<b>7,716,286</b>

ספקים וזכאים  
ביטוח לאומי ניכויים  
מס הכנסה ניכויים  
עובדים ומוסדות בגין שכר  
מס ערך מוסך  
הוצאות לשלם



**באור 7- הלוואה מתאגיד בנקאי**

ביום 11 במאי 2011 חתמה החברה עם בנק על הסכם הלוואה בסך 12,500,000 ש. הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור 4.04% לשנה. הלוואה תיפרע במשך 15 שנים בתשלומים חודשיים עד ליום 11 במאי 2026 בהתאם ללוח סילוקין. כביטחון להחזר הלוואה 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 להלן.

**באור 8- הון מניות**

להלן הרכב הון המניות של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020:

מונפק ונפרע	רשום
100	35,700
100	
1	
101	

הרכב התחייבויות לזמן ארוך :  
מניות רגילות 1 ש"ח כ"א

חלוקת הון מניות :  
עיריית יקנעם עילית  
מר אלפסי סימון- ראש העירייה (\*)

(\*) מחזיק במניה מתוקף תפקידו

**באור 9- מיון הכנסות והוצאות (בש"ח):**

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

הכנסות משכירות חניות *	מרכז צעירים	גנים	מפיתוח	מרכז ספורט	מפניו אשפה ניקיון ועובדים כלליים		הכנסות בניכוי הוצאות
					סה"כ	סה"כ	
1,034,540	217,085	2,819,085	14,923,922	200,000	9,068,838	28,263,470	
-	163,590	2,219,181	-	-	4,731,880	7,087,651	משכורת
-	17,173	525,603	-	-	981,254	1,524,030	סוציאליות
-	-	-	-	-	3,150,867	3,150,867	קבלני משנה
-	-	-	-	-	97,568	97,568	הוצ אחזקה
-	-	-	-	814,953	-	814,953	פחות
-	54,097	-	14,404,752	-	-	14,458,849	הוצאות פיתוח
-	207,860	2,744,784	14,404,752	814,953	8,961,569	27,133,918	סה"כ הוצאות
1,034,540	9,225	74,301	519,170	(614,953)	107,269	1,129,552	רווח (הפסד) גולמי

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 :

הכנסות משכירות חניות	מרכז צעירים	מפיתוח				מפינוי אשפה ניקיון ופיקוח	סה"כ	
		גנים	פרויקט פיתוח שער הגיא	פרויקט הייטק	מרכז ספורט			
17,267	881,409	305,858	2,447,415	22,429,644	250,354	10,317,512	36,649,459	הכנסות בניכוי הוצאות
		205,651	1,883,941			5,226,370	7,315,962	משכורת
		35,375	371,800			1,219,244	1,626,419	סוציאליות
	179,508					3,766,553	3,946,061	קבלני משנה
					86,527	47,837	134,364	הוצ אחזקה
					814,953		814,953	פחת
16,220		47,519		20,780,205			20,843,944	הוצ פיתוח
16,220	179,508	288,545	2,255,741	20,780,205	901,480	10,260,004	34,681,703	סה"כ הוצאות
1,047	701,901	17,313	191,674	1,649,439	(651,126)	57,508	1,967,756	רווח (הפסד) גולמי

באור 10- הוצאות הנהלה וכלליות

ליים 31 בדצמבר 2020	ליים 31 בדצמבר 2021	
שקל חדש	שקל חדש	
326,152	343,346	משכורות
59,785	62,936	סוציאליות
34,513	40,527	שכר דירה אחזקה וחשמל
21,426	18,630	תקשורת
14,710	13,151	משרדיות
61,449	60,952	שי לעובדים וכיבוד
40,015	42,046	ביטוחים
163,150	119,349	שירותים מקצועיים ומשפטיות
48,610	49,547	נסיעות ורכב
6,407	11,954	פרסום
6,619	5,316	מיסים ואגרות
30,050	37,541	פחת ריהוט וציוד
812,886	805,295	

**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 ₪, וזאת כדי לאפשר לחברה לגייס הלוואות להקמת מועדון ספורט. במסגרת אותה ההחלטה, הנפיקה עיריית יקנעם עילית לחברה שטר הון בסך של 12,500,000 ₪ אשר הועברו במלואם לחברה.

בשנת 2019 הנפיקה עיריית יקנעם לחברה שטר הון נוסף בסך 12,000,000 ש"ח אשר כיסה את כלל ההתחייבות שהייתה קיימת לחברה מול עיריית יקנעם בגין הקמת מועדון הספורט. על פי החלטת עיריית יקנעם השטר יעמד לפירעון לא לפני ינואר 2026 שטרי ההון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.