

**החברה הכלכלית
לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2019**

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 2019 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 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 שישמשו 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 שנסתיימו 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 2019 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהון שלה לשנה שנסתיימו באותו תאריך, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

גלית סלומון
רואה חשבון

12 ביולי 2020

2018	2019	באור	
שקל חדש	שקל חדש		
22,519	1,397,048		נכסים שוטפים
16,110	10,300		מזומנים ושווי מזומנים
6,986,831	243,807	3	לקוחות והמחאות לגביה
7,025,460	1,651,155		חייבים ויתרות חובה
303,021	303,021	4	נכסים שאינם שוטפים
36,442,939	35,659,711	5	השקעה בפארק מבוא כרמל
36,745,960	35,962,732		רכוש קבוע, נטו
43,771,420	37,613,887		סה"כ נכסים
20,157,366	4,311,845	6	התחייבויות שוטפות
1,924,045	1,924,045		זכאים ויתרות זכות
807,504	807,504		תקבולים מלקוחות
1,873,367	133,867		חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך
24,762,282	7,177,261		המחאות לפירעון
7,046,205	6,140,222	7	התחייבויות שאינן שוטפות
12,500,000	24,500,000	12	הלוואה מתאגיד בנקאי
19,546,205	30,640,222		שטר הון
101	101	8	הון ועודפים
(537,168)	(203,697)		הון מניות
(537,067)	(203,596)		יתרת רווח (הפסד)
43,771,420	37,613,887		סה"כ התחייבויות והון

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

מנכ"ל

סימון אלפסי
ראש העיר
יקנעם עילית

יושב ראש

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 ביולי 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

דוחות רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 שקל חדש	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 שקל חדש	באור	
34,448,870	27,150,479	10	הכנסות
(32,562,305)	(25,650,393)	10	בניכוי, הוצאות ישירות
1,886,565	1,500,086		רווח גולמי
(637,228)	(704,103)	11	הוצאות הנהלה וכלליות
1,249,337	795,983		רווח מהפעלה לפני הוצאות מימון
(1,186,098)	(462,512)		הוצאות מימון
16,666	-		הכנסות אחרות
79,905	333,471		רווח (הפסד) השנה לאחר הוצאות מימון
(617,073)	(537,168)		יתרת (הפסד) רווח לתחילת שנה
(537,168)	(203,697)		יתרת (הפסד) רווח ליום 31.12.19

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018 ש"ח	2019 ש"ח	
79,905	333,471	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לשנת החשבון לפי דוח רווח והפסד התאמות לרווח הנקי הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א) מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
793,323	(9,992,435)	
873,228	(9,658,964)	
(97,206)	(60,524)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה השקעה ברכוש קבוע- ריהוט וציוד השקעה ברכוש קבוע- מרכז ספורט מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	-	
(97,206)	(60,524)	
(786,977)	12,000,000	תזרימי מזומנים מפעילות מימון הנפקת שטר הון פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי, נטו מזומנים נטו שנבעו מפעולות מימון
(786,977)	(905,983)	
	11,094,017	
(10,955)	1,374,529	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
33,474	22,519	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
22,519	1,397,048	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

2018 ש"ח	2019 ש"ח	
830,212	843,752	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים: פחת והפחתות שערוך הלוואה מתאגיד בנקאי
422,987	5810	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות: ירידה (עלייה) בלקוחות ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עליה בזכאים ויתרות זכות עליה (ירידה) תקבולים מלקוחות עליה (ירידה) המחאות לפירעון
(6,525,601)	6,743,024	
4,729,887	(15,845,521)	
1,178,906	-	
156,932	(1,739,500)	
(36,889)	(10,836,187)	
793,323	(9,992,435)	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 שנזילותן 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 מההנהלה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים 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 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.

באור 3 – חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2019	
	שקל חדש	שקל חדש	
הכנסות לקבל	6,071,279	-	
הוצאות מראש	6,507	7,447	
מקדמות לספקים	888,904	222,777	
מס הכנסה	20,141	13,583	
	6,986,831	243,807	

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 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%, 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 2019 :

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר		מחית נצבר ליום 31 בדצמבר 2019		עלות ליום 31 בדצמבר 2019	
2018	2019	מחית נצבר ליום 31 בדצמבר 2019	עלות ליום 31 בדצמבר 2019	שקל חדש	שקל חדש
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש
171,759	203,480	60,453	263,933	ריהוט וציוד	
36,271,180	35,456,231	5,291,336	40,747,567	השקעה בהקמת מועדון ספורט ונופש	
36,442,939	35,659,711	5,351,789	41,011,500		

באור 6 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	
7,186,808	1,882,175			ספקים וזכאים
69,468	157,699			ביטוח לאומי ניכויים
33,127	48,393			מס הכנסה ניכויים
8,689,310	66,570			צד קשור- עיריית יקנעם
571,149	772,960			עובדים ומוסדות בגין שכר
44,017	368,206			מס ערך מוסך
3,563,487	1,015,842			הוצאות לשלם
20,157,366	4,311,845			

באור 7- הלוואה מתאגיד בנקאי

ביום 11 במאי 2011 חתמה החברה עם בנק על הסכם הלוואה בסך 12,500,000 ₪. 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 ₪ לטובת החברה. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 11 להלן.

באור 8- הון מניות

להלן הרכב הון המניות של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018:

מונפק ונפרע	רשום
100	35,700
100	
1	
101	

הרכב התחייבויות לזמן ארוך :
מניות רגילות 1 ₪ כ"א

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

(*) מחזיק במניה מתוקף תפקידו

באור 9- הכרה בהכנסה מפיתוח ושיווק פארק ההייטק:

כלל התמורה מפיתוח הקרקעות בפארק ההייטק התקבל ולפיכך נזקפה ההכנסה במלואה בשנת 2019.

באור 10- מיון הכנסות והוצאות (בש"ח):

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

הכנסות משכירות חניות	מרכז צעירים	גנים	מפיתוח		מרכז ספורט	מפניו אשפה ניקיון גינון ועובדים כלליים	סה"כ	
			פרויקט פיתוח שער הגיא	פרויקט הייטק				
282,343	474,962	3,319,426	10,350,514	2,344,546	257,052	10,121,636	27,150,479	הכנסות
								בניכוי הוצאות
	274,223	2,521,512				5,416,556	8,212,291	משכורת
	44,072	612,209				1,151,147	1,807,428	סוציאליות
	156,058					3,946,046	4,102,104	קבלני משנה
	11,073				137,500	33,597	182,170	הוצ אחזקה
					814,948		814,948	פחת
-			10,257,620	273,832			10,531,452	הוצ פיתוח
-	485,426	3,133,721	10,257,620	273,832	952,448	10,547,346	25,650,393	סה"כ הוצאות
282,343	(10,464)	185,705	92,894	2,070,714	(695,396)	(425,710)	1,500,086	רווח (הפסד) גולמי

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 :

הכנסות משכירות חניות	מרכז צעירים	גנים	מפיתוח		מרכז ספורט	מפניני אשפה ניקיון ופיקוח	סה"כ	
			פרויקט פיתוח שער הגיא	פרויקט הייטק				
282,343	230,354	2,284,668	21,761,106	(158,957)	256,365	9,792,991	34,448,870	הכנסות
								בניכוי הוצאות
	199,548	1,786,716				5,096,789	7,083,053	משכורת
	38,678	378,591				944,567	1,361,836	סוציאליות
						2,941,804	2,941,801	קבלני משנה
	16,564				137,500	37,882	191,949	הוצ אחזקה
					814,953		814,953	פחת
-			20,168,713	-			20,168,713	הוצ פיתוח
-	254,790	2,165,307	20,168,713	-	952,453	9,021,042	32,562,305	סה"כ הוצאות
282,343	(24,436)	119,361	1,592,393	(158,957)	(696,088)	771,952	1,886,565	רווח (הפסד) גולמי

באור 11- הוצאות הנהלה וכלליות

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2019		
שקל חדש	שקל חדש		
309,100	316,781		משכורות
40,683	46,094		סוציאליות
20,914	28,559		שכר דירה אחזקה וחשמל
16,236	19,710		תקשורת
15,589	14,833		משרדיות
52,692	63,873		שי לעובדים וכיבוד
46,392	34,577		ביטוחים
38,360	89,244		שירותים מקצועיים ומשפטיות
64,777	50,710		נסיעות ורכב
5,010	6,368		פרסום
4,493	4,550		מיסים ואגרות
15,259	28,804		פחת ריהוט וציוד
7,723	-		השתלמות מקצועית
637,228	704,103		

באור 12 – 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.

באור 13 – אירועים לאחר תאריך המאזן

לאחר תאריך המאזן התרחשה התפרצות נגיף קורונה (COVID 19) שהוכרזה כמגפה עולמית ע"י ארגון הבריאות העולמי בחודש מרץ 2020. התפרצות כאמור עלולה לפגוע בעסקים רבים בארץ ובעולם.

השפעת התפרצות הווירוס עלולה להשפיע על החברה בכך שחלק מלקוחותיה של החברה עלולים להיפגע כתוצאה מהמשבר דבר שישפיע באופן ישיר על הכנסותיה של החברה.