

**החברה הכלכלית
לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2018**

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 2018 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), התש"ל"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 שנתסיימו 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.

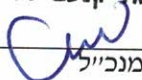
לדעתנו, פרט לאמור לעיל בדבר בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהון שלה לשנה שנסתיימו באותו תאריך, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

גלית סלומון
רואה חשבון

28 באוגוסט 2019

2017	2018		
שקל חדש	שקל חדש	באור	
33,474	22,519		נכסים שוטפים
439,097	16,110		מזומנים ושווי מזומנים
461,230	6,986,831	3	לקוחות והמתאות לגביה
933,801	7,025,460		חייבים ויתרות חובה
299,521	303,021	4	נכסים שאינם שוטפים
37,179,446	36,442,939	5	השקעה בפארק מבוא כרמל
37,478,967	36,745,960		רכוש קבוע, נטו
38,412,768	43,771,420		סה"כ נכסים
15,427,479	20,157,366	6	התחייבויות שוטפות
745,139	1,924,045		זכאים ויתרות זכות
807,504	807,504		תקבולים מלקוחות
1,716,435	1,873,367		חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך
18,696,557	24,762,282		המתאות לפירעון
7,833,183	7,046,205	7	התחייבויות שאינן שוטפות
12,500,000	12,500,000	12	הלוואה מתאגיד בנקאי
20,333,183	19,546,205		שטר הון
101	101	8	הון ועודפים
(617,073)	(537,168)		הון מניות
(616,972)	(537,067)		יתרת רווח (הפסד)
38,412,768	43,771,420		סה"כ התחייבויות והון

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


 מנכ"ל


 יושב ראש
 סימון יקנעם עילית

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 באפריל 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות רווח והפסד לשנה שנתיימה ביום

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	באור	
שקל חדש	שקל חדש		
8,919,027	34,448,870	10	הכנסות
(8,638,594)	(32,562,305)	10	בניכוי, הוצאות ישירות
280,433	1,886,565		רווח גולמי
(444,039)	(637,228)	11	הוצאות הנהלה וכלליות
(163,606)	1,249,337		רווח מהפעלה לפני הוצאות מימון
(1,026,480)	(1,186,098)		הוצאות מימון
-	16,666		הכנסות אחרות
(1,190,086)	79,905		רווח (הפסד) השנה לאחר הוצאות מימון
573,013	(617,073)		יתרת רווח (הפסד) לתחילת שנה
(617,073)	(537,168)		יתרת רווח (הפסד) ליום 31.12.18

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
₪	₪	
(1,190,086)	79,905	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת הפסד לשנת החשבון לפי דוח רווח והפסד התאמות לרווח הנקי הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א) מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
2,363,800	793,323	
1,173,714	873,228	
(80,625)	(97,206)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה השקעה ברכוש קבוע- ריהוט וציוד השקעה ברכוש קבוע- מרכז ספורט מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(285,500)	-	
(366,125)	(97,206)	
(811,761)	(786,977)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי, נטו מזומנים נטו שנבעו מפעולות מימון
(811,761)	(786,977)	
(4,172)	(10,955)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
37,646	33,474	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
33,474	22,519	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

2017	2018	
ש"ח	ש"ח	
820,923	830,212	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים: פחת והפחתות שערך הלוואה מתאגיד בנקאי
(4,920)	-	
(256,813)	422,987	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות: ירידה (עלייה) בלקוחות ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עליה בזכאים ויתרות זכות עליה (ירידה) תקבולים מלקוחות עליה (ירידה) המחאות לפירעון
(353,066)	(6,525,601)	
1,526,163	4,729,887	
494,703	1,178,906	
136,810	156,932	
2,363,800	793,323	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 שנוזלותן 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 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 2017	ליום 31 בדצמבר 2018
שקל חדש	שקל חדש
451,000	6,071,279
-	6,507
-	888,904
10,230	20,141
461,230	6,986,831

הכנסות לקבל
הוצאות מראש
מקדמות לספקים
מס הכנסה

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 2018 :

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר		פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2018	
2017	2018	31	עלות ליום 31
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש
93,311	171,759	134,212	305,971
37,086,133	36,271,180	4,476,387	40,747,567
37,179,444	36,442,939	4,610,599	41,053,538

ריהוט וציוד
השקעה בהקמת מועדון ספורט ונופש

באור 6 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018
שקל חדש	שקל חדש
902,792	7,186,808
35,183	69,468
26,682	33,127
13,888,636	8,689,310
457,791	571,149
116,395	44,017
-	3,563,487
15,427,479	20,157,366

ספקים וזכאים
ביטוח לאומי ניכויים
מס הכנסה ניכויים
צד קשור- עיריית יוקנעם
עובדים
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 ₪. 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 להתזר הלוואה 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 2018 ו-2017:

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

ההכנסה מפארק ההייטק 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 2018 בגין פיתוח שלב א' הינו 90.81%.

שיעור ההשלמה עד סוף שנת 2018 בגין פיתוח שלב ב' הינו 82.57% (ללא שינוי משנה קודמת, לפיכך אין הכרה ברווח בשנה זו).

מדידת הרווח בשנת הדוח מפארק ההייטק (בש"ח):

שלב ב'	שלב א'	
25,490,499	16,180,710	הכנסות בפועל
3,248,000	-	הכנסות חזויות
28,738,499	16,180,710	סה"כ הכנסות חזויות
		בניכוי עלויות חזויות:
		עלויות בפועל
20,300,047	11,759,209	עלויות נוספות הדרושות להשלמה
4,285,301	1,190,441	
24,585,348	12,949,650	
4,153,151	3,231,060	רווח חזוי מהפרויקט
82.57%	90.81%	אחוז ההשלמה
3,429,257	2,934,033	רווח שמומש
3,429,257	3,092,991	רווח שדווח שנים קודמות
-	(158,957)	רווח לשנת הדוח מעבודות שבוצעו

באור 10- מיון הכנסות והוצאות (בש"ח):
לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:

הכנסות משכירות חניות	מרכז צעירים	גנים	מפיתוח		מרכז ספורט	מפינוי 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
	16,564					2,941,804	2,941,801	קבלני משנה
					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

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

גנים	מתחם מכירות שער הגיא	מפיתוח		מרכז ספורט	מפינוי אשפה ניקיון ופיקוח	סה"כ	
		אזור תעשייה מנסורה שלב ב'	שלב א'				
484,019	212,596	-	1,905,875	206,615	6,109,922	8,919,027	הכנסות בניכוי הוצאות
402,149	-	-	-	-	3,352,795	3,754,944	משכורת
44,732	-	-	-	-	661,393	706,125	סוציאליות
-	-	-	-	-	2,957,076	2,957,076	קבלני משנה
-	-	-	-	-	(695)	(695)	אחזקת רכב
-	-	-	-	811,938	-	811,938	פחת
-	171,205	-	238,001	-	-	409,206	הוצאות פיתוח
446,881	171,205	-	238,001	811,938	6,970,569	8,638,597	סה"כ הוצאות
37,138	41,391	-	1,667,874	(605,323)	(860,647)	280,433	רווח (הפסד) גולמי

באור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2018	
שקל חדש	שקל חדש	
167,172	309,100	משכורות
9,872	40,683	סוציאליות
45,267	20,914	שכר דירה אחזקה וחשמל
21,212	16,236	תקשורת
41,028	15,589	משרדיות
5,835	52,692	שי לעובדים וכיבוד
40,693	46,392	ביטוחים
68,616	38,360	שירותים מקצועיים
27,630	64,777	נסיעות ורכב
4,389	5,010	פרסום
1,340	4,493	מיסים ואגרות
8,985	15,259	פחת ריהוט וציוד
2,000	7,723	השתלמות מקצועית
444,039	637,228	

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 2017 שטר ההון חויב בריבית שנתית בשיעור 3.75%. על פי החלטת עיריית יקנעם, השטר יעמוד לפירעון לא לפני חודש ינואר 2020.