

**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

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 וההנהלה 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"ל"ג – 1973. על-פי תקנים אלה נדרש ממני לתכנן את הביקורת ולבצע 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 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 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, 19 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	
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
22,608	37,646		מזומנים ושווי מזומנים
29,793	182,284		לקוחות
660,212	108,164	3	חייבים ויתרות חובה
<u>712,613</u>	<u>328,094</u>		
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
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>		
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
10,916,593	13,901,316	6	זכאים ויתרות זכות
3,210,773	250,436		תקבולים מלקוחות
775,653	807,504		חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך
979,985	1,579,625		המחאות לפרעון
<u>15,883,004</u>	<u>16,538,881</u>		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
9,522,075	8,649,863	7	הלוואה מתאגיד בנקאי
12,500,000	12,500,000	11	שטר הון
<u>22,022,075</u>	<u>21,149,863</u>		
			<u>הון ועודפים</u>
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 מזרחי
מ"מ מנהל כללי

סימון אלפסי
יו"ר הדירקטוריון

19 באוקטובר, 2017
תאריך

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:

מתחם מכירות	מפיתוח		מרכז	מפינוי אשפה	סה"כ	
	אזור תעשייה מנסורה	שלב א'				
שער הגיא						
123,000	2,511,115	449,222	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	אחזקת רכב
-	-	-	809,172	-	809,172	פחת
6,337	2,204,944	400,000	-	-	2,611,281	הוצאות פיתוח
6,337	2,204,944	400,000	809,172	7,553,118	10,973,571	סה"כ הוצאות
116,663	306,171	49,222	(561,615)	393,892	304,333	רווח (הפסד) גלמי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:

מתחם מכירות	מפיתוח		מרכז	מפינוי אשפה	סה"כ	
	אזור תעשייה מנסורה	שלב א'				
שער הגיא						
-	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	אחזקת 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

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

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 2016 שטר ההון חויב בריבית שנתית בשיעור 3.75%.
על פי החלטת עיריית יקנעם, השטר יעמוד לפרעון לא לפני חודש ינואר 2018.

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	
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.

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)	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
272,349	1,774,605	
(124,036)	794,449	
<hr/>		
(5,132)	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
		השקעה ברכוש קבוע – ריהוט וציוד
(146,488)	-	השקעה ברכוש קבוע – מרכז ספורט
(151,620)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<hr/>		
(748,736)	(779,411)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
		פרעון הלוואה מתאגיד בנקאי, נטו
(748,736)	(779,411)	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	
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
817,461	811,972	פחת והפחתות
(131,133)	(60,950)	שערך הלוואה מתאגיד בנקאי
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(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
		סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות
272,349	1,774,605	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 ייזום, 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 שנוזלותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידי 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 מהנהלה 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.

6
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
660,212	108,164	

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.

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

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 :

<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 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):

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