

פ.מ.ת. - מבוא כרמל (בע"מ)  
דין וחשבון כספי ליום  
31 בדצמבר 2016

פ.מ.ת - מבוא כרמל בע"מ  
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

דף	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2015
4	דוחות על הרווח הכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016 ו-2015
5	דוח על השינויים בהון העצמי
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-13	באורים לדוחות הכספיים

**AMALIA POTEL**  
**CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT (ISR.)**

P.O.B. 643 KFAR TAVOR 15241  
Tel. 04-6770033 Fax. 04-6770034  
MOBILE. 054-5266252

ת.ד. 643 כפר תבור 15241  
טל. 04-6770033 פקס. 04-6770034  
פלאפון. 054-5266252

E-Mail: [amalia.potel@gmail.com](mailto:amalia.potel@gmail.com)

**דוח רואי החשבון המבקרים**

**לבעלי המניות של**

**פ.מ.ת. - מבוא כרמל בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של פ.מ.ת. - מבוא כרמל בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת דוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 מאיתנו 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, 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).

אמליה פוטל  
רואת חשבון

כפר תבור,  
18 ביולי 2017

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
377,787	12,456		<u>רכוש שוטף</u>
38,792	77,492	3	מזומנים בבנקים ובקופה
905,543	271,335	4	לקוחות
—	45,597		חייבים שונים
<u>1,322,122</u>	<u>406,880</u>		מועצה אזורית מגידו
700,626	700,626	5	<u>הוצאות יסוד</u>
			הוצאות יסוד
14,050	22,480	6	<u>רכוש קבוע נטו</u>
<u>2,036,798</u>	<u>1,129,986</u>		
37,230	252,064		<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,134,563	—		ספקים
25,749	38,666	7	מועצה אזורית מגידו
<u>1,197,542</u>	<u>290,730</u>		זכאים שונים
829,250	829,250	8	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
			הלוואות בעלים
10,006	10,006	10	<u>הון ועודפים</u>
			הון מניות
<u>2,036,798</u>	<u>1,129,986</u>		

  
 נסים אפרים  
 מנכ"ל

  
 שימון אפרים  
 יו"ר

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה		באור	
ביום 31 בדצמבר			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
502,398	857,741	11	הכנסות
524,291	677,880	12	הוצאות הנחלה וכלליות
(21,893)	179,861		רווח (הפסד) מהפעלה
(3,225)	(4,149)		הוצאות מימון
(25,118)	175,712		רווח (הפסד) נקי לאחר הוצ' מימון
25,118	(175,712)	13	הכנסות והוצאות אחרות
-	-		רווח נקי לפני מסים
-----	-----		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

<u>סך הכל</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>(הפסדים)</u>	<u>מניות</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
10,006	-	10,006	יתרה ליום 1 בינואר 2015
-	-	-	רווח השנה
<u>10,006</u>	<u>-</u>	<u>10,006</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
-	-	-	רווח השנה
<u>10,006</u>	<u>-</u>	<u>10,006</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
<u>ח"ש</u>	<u>ח"ש</u>	
-	-	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
		רווח (הפסד) לפי דוח על הרווח הכולל
288,734	(352,252)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת, נספח א'
<u>288,734</u>	<u>(352,252)</u>	<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(2,938)	(13,079)	רכישת נכסים קבועים
<u>(2,938)</u>	<u>(13,079)</u>	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
285,796	(365,331)	ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים
91,991	377,787	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>377,787</u>	<u>12,456</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	
		<b>נספח א'</b>
		<b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
4,408	4,649	פחת והפחתות
		<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(2,958)	(38,700)	עלייה בלקוחות
319,817	588,611	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(21,982)	214,834	עלייה (ירידה) בספקים
(10,551)	(1,121,646)	ירידה בזכאים אחרים
<u>288,734</u>	<u>(352,252)</u>	
=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

- א. החברה נתאגדה ביום 28 בנובמבר 2007 והחלה לפעול ביום 4 ביולי 2012.
- ב. מספר החברה אצל רשם החברות הינו 514055920.
- ג. החברה עוסקת בביצוע הקמת פארק תעשייה מבוא כרמל.
- ד. החברה מוגדרת כמלכ"ר לעניין חוק מס ערך מוסף.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים :

א. הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס מצטבר.

ב. השפעת השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי - הדוחות הכספיים ערוכים לפי כללי חשבונאות מקובלים על בסיס המוסכמה של העלות ההסטורית ללא התחשבות בהשפעת השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים. החברה נוסדה והחלה לפעול לאחר 31 בדצמבר 2003, לכן מידע בדבר סכומים מדווחים, כאמור בתקן 12 ובתקן 17 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, הינו זהה למידע בסכומים נומינליים.

ג. מזומנים ושווי מזומנים -

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנוזלותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים והתקופה עד למועד מימושם בעת החשקעה בהם לא עלתה על 3 חודשים.

ד. רכוש קבוע -

הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, בשיעורים שנתיים הנחשבים למספיקים להפחתת הנכסים לאורך תקופת השימוש המשוערת בהם.

ה. תקציב -

התקציב לשנת הדוח אושר על ידי הנהלת החברה ביום 5 בפברואר 2015. התקציב הינו בבחינת "מידע נלווה" ואינו מבוקר.

באור 3 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
38,792	77,492

לקוחות במטבע ישראלי

**באור 4 - חייבים שונים**

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
660,696	-	הכנסות לקבל משרד הכלכלה
106,595	106,595	דליית אל כרמל
106,595	106,595	עוספיה
25,055	51,543	הוצאות מראש
6,602	6,602	חייבים שונים
<u>905,543</u>	<u>271,335</u>	

**באור 5 - הוצאות יסוד**

הוצאות יסוד - הוצאות להקמת החברה אשר מומנו באמצעות הלוואות בעלים.

**באור 6 - רכוש קבוע נטו**

<u>סך הכל</u>	<u>רהוט וציוד משרדי</u>	<u>הקמת אזור תעשייה</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
43,991,979	36,531	43,955,448	עלות
4,269,557	13,079	4,256,478	יתרה לתחילת השנה
(48,211,926)		(48,211,926)	תוספת השקעות במשך השנה
			בניכוי - מענק השקעה
<u>49,610</u>	<u>49,610</u>		<b>עלות ליום 31 בדצמבר 2016</b>
22,481	22,481		פחת שנצבר
4,649	4,649		יתרה לתחילת השנה
<u>27,130</u>	<u>27,130</u>		זקיפת פחת במשך השנה
			<b>פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2016</b>
<u>22,480</u>	<u>22,480</u>		עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016
<u>14,050</u>	<u>14,050</u>		עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015

**באור 7 - זכאים שונים**

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
17,713	22,023	מוסדות
8,036	16,643	עובדים
<u>25,749</u>	<u>38,666</u>	

**באור 8 - הלוואות בעלים**

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
245,219	245,219	הלוואות בעלים חברה כלכלית לפיתוח מגידו בע"מ
373,843	373,843	הלוואות בעלים עיריית יקנעם עלית
105,094	105,094	הלוואות בעלים דלית אל כרמל
105,094	105,094	הלוואות בעלים עוספיה
<u>829,250</u>	<u>829,250</u>	

ההלוואות ניתנו כמימון ראשוני לעלויות הקמת החברה ויפרעו בעתיד בהתאם ליכולת הכלכלית של החברה.

**באור 9 - שיעבודים והתקשרויות**

בסוף שנת 2016 החברה חתומה על שתי עסקאות ליסינג לשני רכבים המשמשים את עובדי החברה, ההוצאות נרשמות בשוטף להבטחת עסקאות אלו שיעבדה החברה את המכוניות לטובת חברת שלמה כ.א.ל. בע"מ.

**באור 10 - הון מניות**

1. הרכב הון המניות הינו כלהלן:

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
6	9	מניות יסוד 1 ש"ח כל אחת
10,000	99,991	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת
<u>10,006</u>	<u>100,000</u>	

**באור 11 - הכנסות**

ההרכב:

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
40,522	40,720
392,392	670,632
69,484	123,529
-	22,860
<b>502,398</b>	<b>857,741</b>

הכנסות מדמי ניהול  
 הכנסות מהשתת' באחזקת מנהלת  
 הכנסות ממכירת מים  
 הכנסות אחרות

**באור 12 - הוצאות הנהלה ובלליות**

ההרכב:

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
222,014	260,222
69,553	78,335
61,893	121,200
49,948	46,557
31,200	31,200
4,591	9,429
51,263	90,528
9,307	9,307
1,478	1,559
4,458	12,623
12,665	10,461
1,513	1,810
4,408	4,649
<b>524,291</b>	<b>677,880</b>

משכורות  
 נלוות למשכורת  
 מים  
 החזקת כלי רכב  
 דמי שכירות  
 החזקת משרד ומשרדיות  
 שרותים ויעוץ מקצועי  
 ביטוחים  
 דאר וטלפון  
 פרסום  
 כבודים, מתנות והשתלמויות  
 מסים ואגרות  
 פחת מרהוט וציוד משרדי

באור 13 - הכנסות והוצאות אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
25,118	—
—	(175,712)
<u>25,118</u>	<u>(175,712)</u>

רווח הון ממכירת רכוש קבוע  
הוצאות שנים קודמות

**באור 14 - צדדים קשורים**

להלן פרוט יתרות ועסקאות שבוצאו עם צדדים קשורים:

**א. יתרות צדדים קשורים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
ח"ש	ח"ש	
106,595	106,595	<b>חיבים ויתרות חובה</b>
106,595	106,595	דליית אל כרמל
-	45,597	עוספיה
3,500	3,500	מועצה אזורית מגידו
3,100	3,100	החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עלית
2	2	חברה כלכלית לפיתוח מגידו בע"מ
		עיריית יקנעם עלית
		<b>רכוש קבוע:</b>
43,955,448	48,211,926	הקמת אזור תעשייה - תקבול ממ"י באמצעות מ.א. מגידו
		<b>זכאים ויתרות זכות</b>
1,134,563	-	מועצה אזורית מגידו
373,843	373,843	הלוואת בעלים עיריית יקנעם עלית
245,219	245,218	הלוואת בעלים חברה כלכלית לפיתוח מגידו בע"מ
105,094	105,094	הלוואת בעלים דליית אל כרמל
105,094	105,094	הלוואת בעים עוספיה

**ב. עסקאות עם צדדים קשורים**

<u>לשנה שהסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
ח"ש	ח"ש	
392,392	670,632	<b>הכנסות:</b>
		הכנסות מהשתת' באחזקת מנחלת
		<b>הוצאות:</b>
31,200	31,200	השכרת משרד
21,093	12,965	הוצאות רכב
359	336	תקשורת
-	120	אחזקת משרד

**באור 15 - תקציב מול ביצוע מנהלת הפארק**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2015		2016		
ש"ח		ש"ח		
ביצוע	תקציב	ביצוע	תקציב	
40,522	100,000	40,720	100,000	<b>הכנסות:</b>
392,392	509,000	670,632	840,000	הכנסות דמי ניהול
69,484	62,000	123,529	60,000	הכנסות מחשתת' באחזקת מנהלת
-	-	22,860	-	הכנסות ממכירת מים
				אחרות
<b>502,398</b>	<b>671,000</b>	<b>857,741</b>	<b>1,000,000</b>	סה"כ הכנסות
				<b>הוצאות:</b>
291,567	270,000	338,557	360,000	שכר ונלוות לשכר
-	-	-	230,000	שמירה
61,893	77,000	121,200	60,000	מים
49,948	50,000	46,557	90,000	הוצאות רכב
31,200	30,000	31,200	32,000	דמי שכירות
4,591	6,000	9,429	6,000	אחזקת משרד ומשרדיות
51,263	100,000	90,528	100,000	שרותים ויעוץ מקצועי
9,307	10,000	9,307	28,000	ביטוחים
1,478	5,000	1,559	3,000	דאר וטלפון
4,458	50,000	12,623	20,000	פרסום ושיווק
12,665	17,000	10,461	15,000	כיבודים ומתנות והשתלמויות
1,513	2,000	1,810	2,000	מיסים ואגרות
4,408	-	4,649	-	פחת
3,225	4,000	4,149	4,000	הוצאות מימון
	50,000	-	50,000	בצ"מ
<b>527,516</b>	<b>671,000</b>	<b>682,029</b>	<b>1,000,000</b>	
25,118	-	(175,712)	-	(הוצאות) הכנסות אחרות
-	-	-	-	גרעון