

**החברה הכלכלית
לפיתוח יקנעם עילית בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2017**

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 2017 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.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ושלנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על ידי רואי חשבון קודמים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 1 באוקטובר 2017 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

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 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 2017 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהון שלה לשנה שנסתיימו באותו תאריך, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

גלית סלומון
גלית סלומון רו"ח
21547
25 בדצמבר 2018

2016	2017		
שקל חדש	שקל חדש	באור	
37,646	33,474		נכסים שוטפים
182,284	439,097		מזומנים ושווי מזומנים
108,164	461,230	3	לקוחות והמחאות לגביה
328,094	933,801		חייבים ויתרות חובה
303,021	299,521	4	נכסים שאינם שוטפים
37,630,743	37,179,446	5	השקעה בפארק מבוא כרמל
37,933,764	37,478,967		רכוש קבוע, נטו
38,261,858	38,412,768		סה"כ נכסים
13,901,316	15,427,479	6	התחייבויות שוטפות
250,436	745,139		זכאים ויתרות זכות
807,504	807,504		תקבולים מלקוחות
1,579,625	1,716,435		חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך
16,538,881	18,696,557		המחאות לפירעון
8,649,863	7,833,183	7	התחייבויות שאינן שוטפות
12,500,000	12,500,000	12	הלוואה מתאגיד בנקאי
			שטר הון
101	101	8	הון ועודפים
573,013	(617,073)		הון מניות
573,114	(616,972)		יתרת רווח (הפסד)
38,261,858	38,412,768		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: 25 בנובמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	באור	
שקל חדש	שקל חדש		
11,277,904	8,919,027	10	הכנסות
10,973,571	8,638,594	10	בניכוי, הוצאות ישירות
304,333	280,433		רווח גולמי
463,787	444,039	11	הוצאות הנהלה וכלליות
(159,454)	(163,606)		הפסד מהפעלה לפני הוצאות מימון
820,702	1,026,480		הוצאות מימון
(980,156)	(1,190,086)		הפסד השנה לאחר הוצאות מימון
1,553,169	573,013		יתרת רווח לתחילת שנה
573,013	(617,073)		יתרת רווח (הפסד) ליום 31.12.17

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2016 2017
ש"ח ש"ח

(980,156) (1,190,086)

1,774,605 2,363,800

794,449 1,173,714

- (80,625)

- (285,500)

- (366,125)

(779,411) (811,761)

(779,411) (811,761)

15,038 (4,172)

22,608 37,646

37,646 33,474

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע- ריהוט וציוד
השקעה ברכוש קבוע- מרכז ספורט
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואה מתאגיד בנקאי, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

נספח א'

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

2016 2017
ש"ח ש"ח

811,972 820,923
(60,950) (4,920)

(152,491) (256,813)

552,048 (353,066)

624,026 1,526,163

- 494,703

- 136,810

1,774,605 2,363,800

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:

פחת והפחתות
שערוך הלוואה מתאגיד בנקאי

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בזכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) תקבולים מלקוחות
עליה (ירידה) המחאות לפירעון

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 וטיפול 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 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	ליום 31 בדצמבר
2016	2017
שקל חדש	שקל חדש
48,507	451,000
40,953	-
18,704	-
-	10,230
108,164	461,230

הכנסות לקבל
מס ערך מוסף
פקיד השומה 2015
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 2017 :

עלות ליום 31 בדצמבר 2017	פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2017	עלות ליום 31 בדצמבר 2017	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש
1,033,909	1,033,909	-	-
212,265	118,954	93,311	20,442
40,747,567	3,661,434	37,086,133	37,610,01
41,993,741	4,814,297	37,179,444	37,630,743

כלי רכב
ריהוט וציוד
השקעה בהקמת מועדון ספורט ונופש

באור 6 – זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 31 בדצמבר 2016
שקל חדש	שקל חדש
902,792	843,308
35,183	26,422
26,682	12,266
13,888,636	12,058,534
457,791	233,869
116,395	-
-	726,917
15,427,479	13,901,316

ספקים וזכאים
ביטוח לאומי ניכויים
מס הכנסה ניכויים
צד קשור- עיריית יקנעם
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 ₪. 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 2017 ו-2016:

מונפק ונפרע	רשום	הרכב התחייבויות לזמן ארוך :
100	35,700	מניות רגילות 1 ₪ כ"א
100		חלוקת הון מניות:
1		עיריית יקנעם עילית
101		מר אלפסי סימון- ראש העירייה (*)
		(*) 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 2017 בגין פיתוח שלב א' הינו 90.81%. שיעור ההשלמה עד סוף שנת 2017 בגין פיתוח שלב ב' הינו 82.57% (ללא שינוי משנה קודמת, לפיכך אין הכרה ברווח בשנה זו).

מדידת הרווח בשנת הדוח מפריקט מנסורה (בש"ח):

שלב ב'	שלב א'	הכנסות בפועל
25,490,499	15,160,760	הכנסות חזויות
3,248,000	1,195,000	סה"כ הכנסות חזויות
28,738,499	16,355,760	
		בניכוי עלויות חזויות:
		עלויות בפועל
	20,300,047	עלויות נוספות הדרושות להשלמה
	4,285,301	
24,585,348	12,949,650	
4,153,151	3,406,110	רווח חזוי מהפריקט
		אחוז ההשלמה
82.57%	90.81%	רווח שמומש
3,429,257	3,092,991	רווח שדווח שנים קודמות
3,429,257	1,425,118	רווח לשנת הדוח מעבודות שבוצעו
-	1,667,874	

באור 10- מיון הכנסות והוצאות (בש"ח):
לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

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

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:

מפיתוח							הכנסות בניכוי הוצאות
מתחם מכירות שער הגיא	אזור תעשייה מנסורה שלב ב'	שלב א'	מרכז ספורט	מפינוי אשפה ניקיון ופיקוח	סה"כ		
123,000	2,511,115	449,222	247,557	7,947,010	11,277,904		משכורת
-	-	-	-	2,777,753	2,777,753		סוציאליות
-	-	-	-	403,328	403,328		קבלני משנה
-	-	-	-	4,158,786	4,158,786		אחזקת רכב
-	-	-	-	213,251	213,251		פחת
-	-	-	809,172	-	809,172		הוצאות
6,337	2,204,944	400,000	-	-	2,611,281		פיתוח
6,337	2,204,944	400,000	809,172	7,553,118	1,973,571		סה"כ
116,663	306,171	49,222	(561,615)	393,892	304,333		הוצאות
							רווח (הפסד)
							גולמי

באור 11- הוצאות הנהלה וכלליות

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 31 בדצמבר 2017	
שקל חדש	שקל חדש	
167,356	167,172	משכורות
22,527	9,872	סוציאליות
43,559	45,267	שכר דירה
24,856	21,212	תקשורת
28,655	41,028	משרדיות
29,742	5,835	שי לעובדים וכיבוד
26,569	40,693	ביטוחים
81,000	68,616	שירותים מקצועיים
33,940	27,630	נסיעות ורכב
1,545	4,389	פרסום
1,238	1,340	מיסים ואגרות
2,800	8,985	פחת ריהוט וציוד
-	2,000	השתלמות מקצועית
463,787	444,039	

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 2019.