

דוחות כספיים של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2018

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-23	באורים לדוחות הכספיים
2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה



סיטי שגב דוד - רואה חשבון (א.מ.ר.)

דו"ח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ביקרנו את המאזורים המצורפים של חברת כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן - החברה) לימי 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017 ואת דז"ח רווח והפסד, הדז"ח על השינויים בהון העצמי והדו"ח על תזרימי המזומנים לשנים שהסתתרו בהם במספר תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתאם לעיקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולה של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאייתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לעתנו, הדוחות הכספיים הניל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימי 31 בדצמבר 2018 ו- 31 בדצמבר 2017 ואת תוצאות פעולתה, השינויים בהונה העצמי לשנים שהסתתרו במספר תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (GAAP).

ambil לסייע את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לביאור מס' 2 בדבר יכולת החברה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" ובדבר אירועים לאחר תאריך המאוזן וכן לביאור מס' 11 (ה) בדבר הפרשה לתביעות תלויות נגד החברה

סיטי שגב דוד
רואה חשבון

28 בפברואר 2020

רחוב שדר' מנחם בגין 80 (בית קרנסקי), עפולה, ת.ד. 18
טלפון: 04-6401555, פקס 04-6401556, פלאפון: 054-5445615
אימייל segevct@walla.com

لיום 31 בדצמבר		
2017	2018	באו
 שקלים חדשים		
2,309,889	1,035,920	5
1,420,002	1,220,163	
2,370,075	2,429,389	6
305,213	253,575	7
86,231	-	
6,491,410	4,939,047	
37,132,851	34,005,799	8
43,624,261	38,944,846	

רכוש שוטף

مزומנים ושווי מזומנים
השעות לזמן קצר
לקוחות והמחאות לגבייה
חייבים ויתרות חובה
מלאי עבודות ביצוע, נטו

רכוש קבוע, נטו**רכוש קבוע**

871,836	879,526	9
929,989	1,949,805	10
6,100,185	5,760,110	11
7,902,010	8,589,441	
8,988,229	10,720,064	12
8,801,208	7,933,054	4
17,789,437	18,653,118	
249,541	218,652	
22,950,000	22,950,000	13
44,100,000	44,100,000	
(49,366,727)	(55,566,365)	14
17,683,273	11,483,635	
43,624,261	38,944,846	

התchiaביבויות שוטפות

הלוואות לזמן קצר
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התchiaביבויות לזמן ארוך

צדדים קשורים
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים

התchiaביבויות בשל סיום יחס עובד-מעביד**הו עצמי**

הו מנויות
פרמייה על מנויות
יתרת הפסד

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים.


נתנאל כהן
מנכ"ל
חברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ


עדן יוקלר
מ"מ יו"ר הדירקטוריון
חברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

28 בפברואר 2020

תאריך אישור
הדווחות הכספיים

**לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר**

2017	2018	באור
 שקלים חדשים		
10,622,203	19,210,077	15
10,594,143	20,001,511	16
28,060	(791,434)	
1,401,767	1,913,295	17
(1,373,707)	(2,704,729)	
349,634	219,909	18
(1,723,341)	(2,924,638)	
738,063	(3,275,000)	20
(985,278)	(6,199,638)	

הכנסות
הוצאות המכירות והשירותים
רווח (הפסד) גולמי
הוצאות הנהלה וככליות
הפסד הפעלה
הוצאות מימון, נטו
הפסד לשנה לאחר מימון
הכנסות (הוצאות) אחרות
הפסד לתקופה

הបואורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	 יתרת הפסד	פרמייה על מניות	הון המניות	
 שקלים חדשים				
14,668,551	(48,381,449)	40,100,000	22,950,000	יתרה ליום 1 בינואר 2017
4,000,000	-	4,000,000	-	הנפקת מניות ופרמייה ממימוש אופציות
(985,278)	(985,278)	-	-	הפסד
17,683,273	(49,366,727)	44,100,000	22,950,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
(6,199,638)	(6,199,638)	-	-	הפסד
11,483,635	(55,566,365)	44,100,000	22,950,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הបארים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר**

2017	2018
 שקלים חדשים	

(985,278)	(6,199,638)
10,249,752	5,259,989
9,264,474	(939,649)
-----	-----
(13,434,513)	526,144
(13,434,513)	526,144
-----	-----
4,000,000	-
47,835	7,690
(872,994)	(868,154)
3,174,841	(860,464)
(995,198)	(1,273,969)
3,305,087	2,309,889
2,309,889	1,035,920

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד נקי לפי דוח התוצאות העסקיות

התאמות הדרשות להציג תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א' מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שישמשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת נכסים קבועים

مزומנים נטו שנבעו מפעילות (שישמשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת הון

אשראי זמן קצר מבנים, נטו

פרעון הלוואות והתחייבויות זמן ארוך

مزומנים נטו שנבעו מפעילות (שישמשו לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הបארים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

התאמות הדרושים להציג תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
2,542,834	2,600,908
37,338	(30,889)
2,580,172	2,570,019
815,318	(59,314)
6,329,362	251,477
(86,231)	86,231
(957,257)	1,019,816
1,568,388	1,391,760
7,669,580	2,689,970
10,249,752	5,259,989

הכנסות והוצאות שאינן כרכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות
עליה (ירידה) בעודף של יودה לפיצויי פרישה - נטו

שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בליקות

ירידה בחיבטים ויתירות חובה

ירידה (עליה) במלאי

עליה (ירידה) בספקים ובמחאות לפרטן

עליה בזכאים אחרים ויתירות זכות

סה"כ התאמות הדרושים להציג תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. הגדרות

- "החברה" - חברת כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ.
- "העירייה" - עיריית עפולה.
- "בעלי עניין" - כהגדרכם בתקנות ניירות ערך (עリכת דוחות כספיים שנתיים) התשנ"ג - 1993.
- "צדדים קשורים" - כהגדרכם בגילוי דעת מס' 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- "מדד" - מדד המחריכים לצרכן כפי שפורסםמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- "דולר" - דולר של ארה"ב.

ב. תואר החברה

1. החברה הוקמה ע"י עיריית עפולה בתוקף הסמכות לפי צו העיריות (הקמת תאגידים), התש"מ-1980 והינה בעלות ושליטה מלאה של העירייה.
2. החברה עוסקת בייזום,קידום ופיתוח פרויקטים כלכליים. כמו כן עוסקת החברה בניהול ואחזקה מבנים המשמשים שכרים מתחומי המסחר והמשרדים.
3. החברה הינה חברת פרטית אשר נרשמה ברשם החברות בחודש דצמבר 1996 מס' ר.ח. 512415464.
4. החברה עוסקת בתפעול של מס' פרויקטים בעפולה שהמרכזיים ביניהם הינם כדלקמן :

- **הפעלת השוק החדש :** שוק עירוני מקורה הממוקם בדורות מזרחה העיר והפועל יומיים בשבוע. השוק נבנה ע"י החק"ל עבור עירייה עפולה והוחכר לחכ"ל לתקופה של 24 שנים. בשנת 2016 הועבר תפעול השוק לידי זכיין.
- **ניהול נכסים :** העירייה מסרה לחברת ניהול חלק מנכסיה. החברה גובה דמי שכירות ומחזיבת להעיבר 60% לעירייה מסך הכנסותיה. במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחכ"ל, על החכ"ל לטפל בכל הנוגע שימוש בנכסים מקרקעין שבבעלות העירייה לרבות טיפול בדגלי פרסום.
- **קאנטרי קלאב :** החברה בנתה את הקאנטרי קלאב שהופעל ע"י מפעיל (חברת מ.ש.ל. סי.ספורט בע"מ) עד לתאריך 05.07.2011. החל ממועד זה קיבלה לידיה החזקה והפעלת הקאנטרי. המבנה נבנה על קרקע שהוחכרה מעירייה במשך 24 שנים תמורת דמי חכירה שנתיים או שיעור מהרוות. חלק ממתחם הקאנטרי קלאב קיימים שטחים המיועדים להשכלה לגורמים אחרים כגון מסעדת וחניות.

באור 2 - "עסק חי" וארועים לאחר תאריך המאוזן

א. הרינו מפנים את תשומת הלב לרבעוןحسابוני המctrבר של החברה בסך של 55,566,365 ש"ח נכון ליום 31.12.2018.

ב. כמו כן, בשנת המט (2018) נערכה לחברת ביקורת מטעם מבקר המדינה, השלכות תוצאות הביקורת אין ניתנות כרגע לאמוד באופן כספי, אם בכלל תהיינה ..

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים הוכנו על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל (GAAP ISRAELI). כללי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו בעקבות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלו.

א. **בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים ערוכים בסכומים נומינליים על-פי המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא בסכומים מודוחים על פי תקן חשבונאות מס' 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. סכום מודוח הינו סכום נומינלי שהותאם לשינויים במדד המחריכים לצרכן עד למועד בגין דצמבר 2003, בתוספת סכומים נומינליים שנוסף לאחר מועד המעבר (31 בדצמבר, 2003) ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד זה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ב. מטיבן פעילות ומטיבן הצגה**

הדווחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטיבן הפעולות של החברה. השקל הינו המטיבן שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. שימוש באומדנים ובהערכות

להלן מידע בדבר אומדנים קרייטיים, שנערך תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מहותית על הדוחות הכספיים:

- * **התחייבות תלויות:** בהערכת סיכון התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה הסתמכה החברה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של הוועצים המשפטיים מתבססות על פי מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלבי מוצאים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנוצר בנסיבות שונים. מאוחר יותר תוצאות הטענות תקבענה בבית המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהתוצאות אלה.
- * **ירידת ערך נכסים:** החברה בוחנת מעת לעת אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנسبות המוצרים עלייה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכה בחינה באמם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהווים הצפויים מאותו נכס, ובמידת הצורך נרשמה הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

ד. הפרשה לחובות מסופקים:
ההפרשה מוחשבת באופן ספציפי בגין חובות מסוימים אשר בהתאם להערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

ה. רכוש קבוע

(1) הכרה וmdiיה:
פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בינויו פחות שנוצר והפסדים מירידת ערך. העלות כוללות הוצאות הניננות לייחוס ישר לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמאי כוללת את העלות החומריים ושכר העבודה ישי, וכן כל עלות נוספת שנitin ליחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדורכים לכך שהוא יכול לפעול באופן שתתוכונה הנהלה, וכן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט. רוח או הפסד מגירעת פריט רכוש קבוע קבועים לפי השוואת התמורה מגירעת הנכס לערך בספרים ומוכרים נטו בסעיף הוצאות (הכנסות) אחרות בדוח רוח והפסד.

(2) אומדן אורך החיים השימושי לתקופה שוטפת ולתקופות השוואתיות הינו כדלקמן:

	%	
2		מבנים
6-10		ריהוט וציוד משרדי
15		כלי רכב
20-33		מחשבים
		SHIPORIM B'MOSHAR
		במשך תקופת השכירות

האומדנים בדבר שיטת הפקת, אורך החיים השימושי וערך השיר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**1. הכרה בהכנסות**

ההכנסות בחברה מוכרות בחלוקת על בסיס מזומנים ובחלון על בסיס מצטבר כמפורט כדלקמן :

(1) הכנסות מהפעלת קאנטרי כללוב :

הכנסות מהפעלת הקאנטרי כללוב על בסיס מזומנים, לפי הסכומים שנטקבלו.

(2) הכנסות מהשכרת נכסים :

א. הכנסות שוטפות ממtan זיכוין- הכנסות נרשומות על בסיס מזומנים, לפי הסכומים שנטקבלו.

ב. הכנסות מהשכרת נכסים- הכנסות נרשומות על בסיס מזומנים, לפי הסכומים שנטקבלו.

ג. הכנסות מהשכרת משרד חמה טכנולוגיות- הכנסות נרשומות על בסיס מצטבר.

(3) הכנסות משירותי כוח אדם :

ההכנסות משירותי כוח אדם למחלקות השונות בעירייה נרשומות על בסיס מצטבר לעומת הכנסות למחלקה החינוך אשר נרשמו על בסיס מזומנים.

(4) הכנסות מהפעלת בריכה בעפולה עלייה :

ההכנסות מהפעלת בריכה בעפולה עלייה נרשומות על בסיס מזומנים, לפי הסכומים שנטקבלו.

ז. התחתיות לסייע יחסית עובד מעבד

העבודה הקיימים, מכוסות בחלוקת ע"י הפקדות שוטפות של סכומים שנצברו בקבוקת פנסיה ויתרתן על ידי התחתיות הצלולות בדוחות הכספיים. סכומי הצבירה בקרן הנסיה הינט של העובד. בגין התחתיות אלו מוצג רק ועדף התחתיות במידה וקיים.

ח. צדדים קשורים : כמווגדר בגינוי דעת מס' 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

ט. דיווח מגורי : דיווח מגורי מוצג בהתאם לתקן חשבונאות מס' 11. התקן מחייב לכלול מידע בגין מגוריים עסקיים, וכן קובע הנחיות מפורטות לזיהוי מגירים עסקיים.

באור 4 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים

ליום 31 בדצמבר

2017	2018
שקלים חדשים	
9,673,044	8,812,580
(871,836)	(879,526)
8,801,208	7,933,054

הלוואה לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך

שנה ראשונה-חולות שוטפות

-----	879,526
-----	899,107
-----	936,204
-----	6,097,743
-----	7,933,054
-----	8,812,580

מועד פרעון

שנה ראשונה - חולות שוטפות

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית ואילך

ג. יתרת ההלוואה כפי שהיא מופיעה בסעיף (אי) הינה הלוואה אותה נטלה החברה ב- 09.08.2012, מבנק הזרים בע"מ, בסך של 13.5 מיליון ש"ח, להחזר ב-180 תשלומים חודשיים, החל מה- 03.09.2012. כל תשלום נושא קרן וריבית. ההלוואה נושאית שנתיות אשר מחושבת על בסיס שיעור הפריים בתוספת סיכון של 0.3% לשנה.

ד. ערבות:

עיריות עpollה ערבה לאובליגו בبنק הזרים, כמפורט להלן (סכומים משוערכים
ליום 18.12.2018).

בנק מקבל ערבות סוג אשראי הלוואה מיום קרן הלוואה יתרה משוערכת

(באלפי ש"ח)

8,796 13,510 09.08.2012 בנק הזריםבאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר

2017	2018
שקלים חדשים	
2,306,562	1,032,404
3,327	3,516
2,309,889	1,035,920

מטבע ישראלי

קופה קטנה

באוור 6 - לקוחות והמחאות לגבייה

<u>لיום 31 בדצמבר</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>
שקלים חדשים	
1,207,077	460,911
1,542,890	1,535,980
-	812,390
(379,892)	(379,892)
2,370,075	2,429,389

ב. המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי

יתרת ההמחאות לגבייה וכרטיסי האשראי, משקפת בעיקר את התקובל שהתקבל מליקוחות הקאנטרי.

ג. הכנסות לקבלת

הכנסות לקבלת משקפת את ההכנסות בגין פרויקט מרכז מורשת שהתקבלו בשנת 2019 בגין עבודה שבוצעה בשנת המס 2018.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מסוימים אשר בהתאם להערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

באוור 7 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>
שקלים חדשים	
263,025	-
16,885	239,202
25,303	14,373
305,213	253,575

מקדמות לספקים ואחרים

מוסדות

חייבים אחרים

חברה כלכלית לפיתוח אגדולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

פרק 8 – רשות קדינאי, נס

סה"כ	מעבירות בריש כיו-טכנולוגיות	ဈו-ענויות	ဈו-ענויות בריש	רשות טכנולוגיות	מתוחם הנתונה	גיורו במושבי	שיק	עד זאת	קאנטוּרִי קלאכְבָּן	כלי ריבָּבָן	להלן	
											שלדים חוץ	עמוקים
 יתרה ליום 1 בינואר 2018												
81,552,820	20,250	2,878,415	2,288,440	21,369,713	8,061	122,602	15,847,376	37,571	38,831,748	148,644		
6,419,067	-	89,503	1,471	4,789,755	-	7,870	-	23,450	1,507,018	-		
(11,904,931)	-	-	-	(11,904,931)	-	-	-	-	-	-		
(6,945,213)	-	-	-	(6,945,213)	-	-	-	-	-	-		
69,121,743	20,250	2,967,918	2,288,911	7,309,324	8,061	130,472	15,847,376	61,021	40,338,766	148,644		
 יתרה ליום 1 בינואר 2018												
(32,515,036)	-	-	(345,510)	-	(2,418)	(78,363)	(7,215,947)	(12,524)	(24,679,725)	(80,549)		
(2,600,908)	-	(32,749)	(232,831)	-	(806)	(12,033)	(592,832)	(5,548)	(4,703,509)	(20,600)		
(35,115,944)	-	(32,749)	(578,341)	-	(3,224)	(90,396)	(7,908,779)	(18,072)	(26,383,234)	(101,149)		
34,005,799	20,250	2,935,169	1,711,570	7,309,324	4,837	40,076	7,938,597	42,949	13,955,532	47,495		
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2017												
37,132,851	20,250	2,878,414	1,942,930	9,464,782	5,643	44,239	8,531,429	25,047	14,152,022	68,095		
0%	0%	0%	7-33%	0%	10%	7%	10%	15%	15%	15%		

הערות קביעו, נכון ליום 31 בדצמבר 2017
שייעורי הפקות השנתיים

באור 9 - הלואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
28,064	16,047
843,772	863,479
871,836	879,526

חלויות שותפות בגין ליסינג מימוני
חלויות שותפות - הלואות לזמן ארוך

- ב. **חלויות שותפות בגין ליסינג מימוני:** בשרות 2014 נחתם הסכם חכירה לרכישת רכב מסוג פולקסווגן בליסינג מימוני. התחייבות החברה שתפרע בשנת 2019 הוצאה במסגרת התחייבות לזמן קצר של חברות שותפות.
- ג. **חלויות שותפות של הלואות לזמן קצר:** ראה ביאור 4 - הלואות לזמן ארוך בגין חברות שותפות.

באור 10 - ספקים ונוטני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
שקלים חדשים	
929,989	1,949,805

חוובות פתוחים

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

لיום 31 בדצמבר		
2017	2018	
 שקלים חדשים		
368,926	274,047	עובדים ומוסדות בגין עובדים
1,552,357	-	מוסדות משלטיים אחרים
137,248	-	הוצאות לשלים
1,800,495	-	(ג) הכנסה מראש
1,531,551	1,807,083	(ב') מקומות מלוקחות
209,608	215,728	הפרשה לחופשה
500,000	3,463,252	(ה) הת_hiיבות תלולה (ה')
6,100,185	5,760,110	

ב. מקומות מלוקחות - יתרת המקומות מלוקחות כמפורט לעיל, משקפת בעיקר את התקובל שהתקבל מלוקחות מנויי הקאנטרי.

ג. הכנסה מראש : לשנת 2017 משקפת את התקובלים שהתקבלו מראש בשנת 2017 בגין הסכמי ג' ובгин הscratt חמה טכנולוגית.

ה. הת_hiיבות תלויות

בהתאם למכתב שהתקבל מעוז"ד של החברה מ/2019, נכון לאותו המועד עומדות כנגד החברה הת_hiיבות הבאות:

- שתי ת_hiיבות נזקין.
- ת_hiיבת בגין סיום יחסי עובד מעבד.
- ת_hiיבת בגין חבלה.

* בחומר דעת מעודכנת שנתקבל לאחר תאריך המאzon מעוז"ד החברה עולה כי ישן ת_hiיבות נוספת כנגד החברה מהותן: - ת_hiיבות כספיות של ספקים בגין עבודות בפרויקט מתחם התחנה בסכום של כ 13,368,000 ש"ח

באור 12 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
 שקלים חדשים		
8,988,229	10,720,064	צדדים קשורים

צדדים קשורים:

עירייה עפולה מחזיקה ב- 100% ממניות חברת חכ"ל.

א. חזים והתקשרויות עם הצדדים קשורים:**שוק מקורה:**

בהתאם לחוזה משנת 2002, העירייה כבעל הזכיות במרקען המיעדים

באור 12 - צדדים קשורים (המשך)

להקמת שוק עירוני מקורה, מסרה לחברה את פרויקט הקמת השוק המקורה לרבות תכנונו ובנייתו. החברה תישא בלעדית בכל העליות וההוצאות הכרוכות בהקמת השוק המקורה, ותדאג להשגת מימון לבנייתו. בגמר בניית השוק ולאחר מסירותו לעירייה, תהא העירייה רשאית להחכיר לחברה את המגרש לרבות המבנה, לתקופה של 288 חודשים.

בגין כל פעולות תכנון, ניהול, פיקוח וביצוע של השוק המקורה, תשלם העירייה לחברה סך השווה למלא סכום החוצאות ובתוספת 4% שיישולמו לחברה בחוצאות ניהול.

בהתאם להסכם חכירה משנת 2002, מתחייבת העירייה להחכיר לחברה את מגרש השוק המקורה וזאת לשם הפעלת השוק העירוני אשר בנוי על המגרש. תקופת החכירה- 24 שנים. תמורה החכירה מתחייבת החברה לשלם לעירייה דמי חכירה מהווים בסך של 12,500,000 ש"ח מהווים דמי חכירה שנתיים בסכום 520,800 ש"ח לכל שנת שכירות. החברה תהא רשאית לקוז'ו נגד דמי החכירה את הסכום המגיע לה ממתה העירייה בגין החוצאות התכנון, הבניה, הניהול והפיקוח שהוצעו על ידה בקשר עם בניית השוק המקורה.

מובחר בחוזה כי כל מבני השוק המקורה יהיו בעלות העירייה החל מגמר בנייתם, והם ימסרו לעירייה בתום תקופת החכירה ללא תשלום כלשהיא. בפועל, עיריית עפולה והחכ'ל קיזזו סכומים אלו- עלויות בניה בגובה 12.5 מיליון ש"ח אל מול דמי חכירה מהווים באוטו הסכם. המע"מ בגין עסקאות אלו שולם במסגרת הסכם עם מע"מ- הסכם שנחתם בשנת 2007.

מבנה חניות בשוק מקורה (ב2): בהתאם להסכם פיתוח ומכר מיום 25.5.2003, החברה זכתה במכרז להקמת מבנה חניות לשוק אשר צפוי להיות חלק ממתחם השוק העירוני וינוהל יחד עימו. המבנה יכיל כ- 46 חניות. התמורה עבור המגרש (חלוקת 32 בגוש 16696) הינה סך השווה ל-\$710,000 בתוספת מע"מ, וכן בתוספת עלויות התכנון (52 אש"ח) היטלי פיתוח ואגרות בניה (339 אש"ח), השתתפות בעלות החברה מגישי חניה לשוק (300 אש"ח). עלויות אלו (תכנון והכשרת מגרשי חניה) נזקפו לעלות הפרויקט בשנת 2009.

בשנת 2016 נחתם הסכם זיכיון לגבי השוק העירוני. ע"פ ההסכם תינתן למפעיל הזכות להפעיל את כל מתחם השוק העירוני הקיים ובכלל זה גם לשדרג את השוק העירוני, כמרכז רב תכליתי, לשחק תקופת הזיכיון שהינה תקופה בת 20 שנה. כמו כן המפעיל מתחייב ע"פ ההסכם לבצע עבודות להשלמת בגין מבני החניות במתחם השוק. התמורה הכספיית, כאמור בהסכם עבור קבלת זכות הזיכיון הינה בהתאם לאחת החלופות הבאות- לפי הגובה מבניין: סכום השווה ל-7% ממזרע עסקאותיו או הסכומים בהתאם להצעת המפעיל במרכז צמודים למדד המחרירים. בשלוש השנים הראשונות, לחברה לא צפויות הכנסות אך בד בבד באמצעות חלק זה החברה תמנע מהפסד כפי שמדובר זה יצר בחברה, כאמור בبيان 14- מגזרי פעילות.

במהלך שנת 2017 המפעיל נקבע לключиים כלכליים ופעילותו לקידום השוק בהתאם לדרישת החברה הכלכלית ובהתאם לתנאי ההסכם נעצרה. המפעיל פנה לחברה הכלכלית בבקשה להסביר את החזה עימיו לחברה אחרת שמתמחה בהפעלת מתחמים מסווג של מתחם השוק.

בתאריך ה-13 בפברואר 2018, אושרה על ידי הדירקטוריון החלפת מפעיל השוק וניתנה הסמכות לו עדת המרכזים לדון בפרטי ההסכם. בתאריך 12 במרץ 2018 נחתם הסכם זיכיון עם מפעיל חדש.

קאנטרי קלאב:

בהתאם לחוזה חכירה מיום 23.11.99, העירייה, כחוורת לדורות של שטח היוזע כגוש 16745 חלקה 23-25, החכירה לחברת הקרקע בחכירה משנה לצורכי הקמת מרכז נופש וספורט לרבות שטחים מסחריים (להלן- המכרז). תקופת

באור 12 - צדדים קשורים (המשך)

החזירה- 24 שנים. בתקופה זו החברה מתחייבת להפעיל את המרכז. על פי החוזה, דמי חכירה יהיו בשיעור של 20% מהרווח השנתי נטו, אך לא פחות מאשר \$12,000 לשנה.

החברה אחראית להקים עצמה ועל חשבונה את המרכז ולהפעיל אותו, ותשא בכל הוצאות החזקה בקרקע, ניהול החזקה ומימונם המרכז. בתום תקופת ההסכם תחזיר החזקה בקרקע, לרבות כל הבניין עלייה, לעירייה. כנגד החזרת הקרקע והמחוברים תשלם העירייה לחברת החזר בגין השקעות החברה בקרקע ובמחוברים כפי שיוערך על ידי שמאן מוסכם נכון ליום החזרת החזקה, וכן עבור ציוד ייעודי אשר נרכש לצורך הפעלת המרכז.

ניהול נכסים:

בהתאם להסכם מיום 01.06.99, העירייה מסרה לחברת ניהול חלק מנכסיה. החברה בזכאית לגבות את כל התקבולים שיוכנסו מניהול נכסים ומחזיקת הערך לעירייה 60% משכר דירה ו/או כל תקבול שיגבה מדירות ו/או מחזיקים. בפועל, ההתחשבנות בין הצדדים הינה כ-60% מהרווח, בגין הוצאות עקייפות מעססות.

揖כינותו:

במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחברת, על החברה לטפל בכל הנוגע לשימוש בנכסים המקרקעין שבבעלות העירייה לרבות טיפול בהצבת שלטי פרסום. לצורך כך החברה תקשרה עם קבליי משנה, תמורת דמי שימוש חדשניים.

שירותי כוח אדם:

לחברה הכנסות עבור העסקת עובדים עבור העירייה. המחלקות העיקריות שמקבלות שירות באמצאות החברה הינו כדלקמן: מינהל הנדסה, חינוך וכיוצ"ב.

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

31.12.2017 31.12.2018

הכנסות

הכנסות כח אדם ומחלקות חינוך	735,359	
---	---	

=====	=====	
1,884,535	735,359	

הוצאות

דמי חכירה	44,976	
عملות נכסים	204,256	
ארנונה וריבית	264,142	
הוצאות שנים קודומות	--	
=====	=====	
596,289	513,374	

באור 13 - הון מנויות

31 בדצמבר 2018 ו- 2017	
רשום	מוניין ונפרע
מספר המניות	
22,950,000	27,050,000

מניות רגילהות בננות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. הגדלת הון מנויות רשום:

בהתאם לפרטוקול ישיבת דירקטוריון של החברה מtarיך 07.06.2016, הוחלט על הגדלת הון מנויות רשום של החברה ב-4 מיליון מנויות בע.ג. של 1 ש"ח.

ג. הקצאות מנויות:

בהתאם לפרטוקול ישיבת הדירקטוריון של החברה מtarיך 07.06.2016, הוחלט על הקצאת מנויות נוספות לבעלת השליטה בחברה בשנת 2016, בסך של 500 אלף מנויות בעלות 1 ש"ח ע.ג. בפרמייה של 23 ש"ח למניה, סך כל ההגדלה עומדת על ערך כספי של 12 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך המazon, הוחלט בישיבת דירקטוריון של החברה מtarיך 13.02.18, על הקצאת מנויות נוספות לבעלת השליטה בחברה, בשנת 2018 בסך 500 אלף מנוי, בעלות 1 ש"ח ע.ג, בפרמייה של 23 ש"ח למניה.
סך כל ההגדלה עומדת על ערך כספי של 12 מיליון ש"ח.

באור 14 - יתרת הפסד

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
 שקלים חדשים	
(48,381,449)	(49,366,727)
(985,278)	(6,199,638)
(49,366,727)	(55,566,365)

יתרת עודפים שלא יועדו לשנים קודמות
הפסד

באור 15 - הבנסות

לשנה שהסתiyaמה ביום
31 בדצמבר

2017	2018	
שקלים חדשים		
5,918,966	4,836,109	קאנטרי קלאב
1,510,125	1,546,080	השכרת נכסים וזכיונות
38,700	18,282	הכנסות ממכrazים
45,167	-	פרויקט חינוך
1,839,368	735,359	כח אדם עירiyת עפולה
470,092	747,021	בריכת עפולה עילית ומזוננים
324,996	293,744	חממה טכנולוגית
474,789	222,823	הסכמי גג
-	5,832,071	מוסדות חינוך
-	3,397,293	מרכז מורשת
-	1,581,295	סלילת כבישים ושיפורן חזיותות
10,622,203	19,210,077	

באור 16 - עלות המכירות והשירותים

לשנה שהסתiyaמה ביום
31 בדצמבר

2017	2018	
שקלים חדשים		
595,630	592,943	שוק עירוני
6,784,209	6,561,470	קאנטרי קלאב
199,290	317,065	השכרת נכסים וזכיונות
21,085	20,468	מכrazים
2,411	-	פרויקט חינוך
1,755,313	692,500	כח אדם עירiyת עפולה
453,182	770,924	בריכת עפולה עילית ומזוננים
308,234	613,026	חממה טכנולוגית
474,789	222,823	מנהל הסכמי גג
-	5,402,363	מוסדות חינוך
-	3,280,294	מרכז מורשת
-	1,527,635	סלילת כבישים ושיפורן חזיותות
10,594,143	20,001,511	

באור 17 - הוצאות הנהלה וכליות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2017	2018	
שקלים חדשים		
863,302	1,010,294	שכ"ע ונלוות
77,235	83,228	אחזקת רכב (כולל פחת)
11,429	17,698	טלפון, תקשורת ואחזקה מחשב
100,655	243,849	אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
10,950	-	קורסים והשתלמויות
14,490	23,423	משרדיות ופרסום
5,908	5,555	כבודים ומתנות
305,579	516,409	משפטיות, הנה"ח וביקורת
12,219	12,839	הוצאות פחת
1,401,767	1,913,295	

באור 18 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2017	2018	
שקלים חדשים		
36,829	11,860	ריבית וعمالות
71,253	33,135	عمالות כ.אשראי
191,001	174,914	ריבית הלוואות
50,551	-	ריבית וקנסות מוסדות
349,634	219,909	

ԱՐԵՎԱՏՅԱՆ ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

ԵՆԻՇ ՀՐԱՄԱՆ ԿԸՆԴՀ

ԱՐԵՎ ՇՀԱՅԻ ՀԵԿԱՎ ՂԵՎԻ ՏԵՂԻ

ԵԿԱՏԵՐԻՆՈՎԱ

အေဒီ ၁၁ - အေဒီ ၁၂ - အေဒီ ၁၃ အောင် (ပေါ်လ)

2017 - מזרqi בעילות										2017 ביאור	
ס"ה/ג'	הסכום ג'	הסכום מה			בריכגה			כח אדם			שוק עירוני
		טכניולוגית	ומוגנים	עיריות	עפולה	כפריזם	פרויקט	הינץ'	מכרזים	השברת	
10,622,204	474,789	324,996	470,092	1,839,368	45,168	38,700	1,510,124	5,918,967	--	הנתנות	עלות ההכניות והשירותים
הוצאות הוצאות הכספיים											
4,130,630	273,548	--	145,492	1,750,056	--	--	--	--	1,961,534	--	שכר"ע ולחות
232,606	--	--	--	--	--	--	191,002	41,604	--	--	عملות ובתי כבירה לעירייה
645,728	7,379	9,784	70,350	--	--	--	--	558,215	--	--	אחזקת וגיון
484,564	--	--	64,747	--	--	--	--	419,817	--	--	נכסי
605,980	--	--	--	--	--	--	--	605,980	--	--	הוצאות רגולים ומפעיל
193,085	--	--	121,446	--	--	--	--	--	71,639	--	קיינות
499,205	--	--	--	--	--	--	--	--	499,205	--	תשנהל
85,250	1,362	2,591	644	4,057	--	21,085	--	--	55,511	--	טסום
30,537	--	--	--	--	--	--	--	--	30,537	--	1)
52,200	734	30,490	--	--	--	--	--	--	20,976	--	טלפון ותקשורת
32,959	--	--	--	--	--	--	--	--	32,959	--	משרדית ואחזקת מחשב
34,726	--	--	--	--	--	--	--	--	33,088	1,638	אזורות
335,462	--	--	46,816	--	--	--	--	--	238,646	--	שירותי ואבטחה
116,822	52,450	64,372	--	--	--	--	--	--	--	--	שירותי מקצועי
3,611	--	--	--	1,200	2,411	--	--	--	--	--	הוצאות נלוות
34,961	28,598	300	--	--	--	--	--	--	6,063	--	אחרות
615,471	10,692	--	--	--	--	--	--	8,288	536,491	--	מיסים ומיים
1,700	1,700	--	--	--	--	--	--	--	--	--	קורסים
115,799	98,326	--	--	--	--	--	--	--	17,473	--	דמי שירות
2,342,848	--	200,698	3,687	--	--	--	--	--	1,544,471	593,992	פרות
10,594,144	474,789	308,235	453,182	1,755,313	2,411	21,085	199,290	6,784,209	595,630	--	סה"כ הוצאות
28,060	0	16,761	16,910	84,055	42,757	2217,615	1,310,834	-865,242	-595,630	--	רווח (נספח) גולמי
2,370,908	0	217,459	20,597	84,055	42,757	17,615	1,310,834	679,229	-1,638	--	רווח (נספח) בнерול פרות
22,488,926	1,942,929	25,047	--	--	--	--	--	--	--	13,597,417	כס היגנו

באור 20 - הכנסות (הווצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2017	2018
שקלים חדשים	
(261,937)	-
-	(3,275,000)
<u>(261,937)</u>	<u>(3,275,000)</u>
1,000,000	-
<u>738,063</u>	<u>(3,275,000)</u>

הווצאות אחרות

הווצאות בגין שנים קודמות
הפרשה לتابיעות

הכנסות אחרות