

דוחות כספיים של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2019



חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן הענינים

עמוד

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



סיטי שגב דוד - רואה חשבון (C.P.A.)

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו 31 בדצמבר 2018 ואת דו"ח רווח והפסד, הדו"ח על השינויים בהון העצמי והדו"ח על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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), התשל"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 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.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו 31 בדצמבר 2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לביאור מספר 2 בדבר יכולת החברה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" ובדבר אירועים לאחר תאריך המאזן וכן לביאור מספר 11 (ה) בדבר הפרשה לתביעות תלויות כנגד החברה

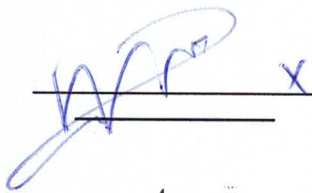
סיטי שגב דוד
רואה חשבון

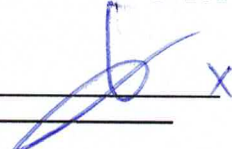
31 במאי 2020

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
שקלים חדשים			
רכוש שוטף			
1,035,920	858,197	5	מזומנים ושווי מזומנים
1,220,163	1,220,619		השקעות לזמן קצר
2,429,389	5,869,274	6	לקוחות והמחאות לגבייה
253,575	456,209	7	חייבים ויתרות חובה
4,939,047	8,404,299		
34,005,799	32,526,066	8	רכוש קבוע, נטו
			רכוש קבוע
38,944,846	40,930,365		
התחייבויות שוטפות			
879,526	899,107	9	הלוואות לזמן קצר
1,949,805	1,374,575	10	ספקים ונותני שירותים
5,760,110	6,734,829	11	זכאים ויתרות זכות
8,589,441	9,008,511		
התחייבויות לזמן ארוך			
10,720,064	15,872,455	12	צדדים קשורים
7,933,054	7,032,540	4	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
18,653,118	22,904,995		
218,652	225,866		
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד			
הון עצמי			
22,950,000	22,950,000	13	הון מניות
44,100,000	44,100,000		פרמיה על מניות
(55,566,365)	(58,259,007)	14	יתרת הפסד
11,483,635	8,790,993		
38,944,846	40,930,365		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


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


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

31 במאי 2020
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2018	2019	שקלים חדשים		
19,210,077	7,404,059	15		הכנסות
20,001,511	8,549,851	16		עלות המכירות והשרותים
(791,434)	(1,145,792)			הפסד גולמי
1,913,295	1,411,260	17		הוצאות הנהלה וכלליות
(2,704,729)	(2,557,052)			הפסד הפעלה
219,909	224,343	18		הוצאות מימון, נטו
(2,924,638)	(2,781,395)			הפסד לשנה לאחר מימון
(3,275,000)	88,753	20		הכנסות (הוצאות) אחרות
<u>(6,199,638)</u>	<u>(2,692,642)</u>			הפסד לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת הפסד	פרמיה על מניות	הון המניות	
שקלים חדשים				
17,683,273	(49,366,727)	44,100,000	22,950,000	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(6,199,638)	(6,199,638)	-	-	הפסד
11,483,635	(55,566,365)	44,100,000	22,950,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(2,692,642)	(2,692,642)	-	-	הפסד
8,790,993	(58,259,007)	44,100,000	22,950,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019		
שקלים חדשים			
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>	
(6,199,638)	(2,692,642)	הפסד נקי לפי דוח התוצאות העסקיות	
5,259,989	4,623,053	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'	
(939,649)	1,930,411	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>	
526,144	(1,227,201)	רכישת נכסים קבועים	
526,144	(1,227,201)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	
		<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>	
7,690	19,581	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו	
(868,154)	(900,514)	פרעון הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך	
(860,464)	(880,933)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	
(1,273,969)	(177,723)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>	
2,309,889	1,035,920	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>	
<u>1,035,920</u>	<u>858,197</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
2,600,908	2,706,934
(30,889)	7,214
<u>2,570,019</u>	<u>2,714,148</u>
(59,314)	(3,439,885)
251,477	(203,090)
86,231	-
1,019,816	(575,230)
1,391,760	6,127,110
<u>2,689,970</u>	<u>1,908,905</u>
<u>5,259,989</u>	<u>4,623,053</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחותות

עליה (ירידה) בעודף של יעודה לפיצויי פרישה - נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחביויות

עליה בלקוחות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה במלאי

עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון

עליה בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. הגדרות

- "החברה" - חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ.
 "העירייה" - עיריית עפולה.
 "בעלי עניין" - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים) התשנ"ג-1993.
 "צדדים קשורים" - כהגדרתם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
 "מדד" - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
 "דולר" - דולר של ארה"ב.

ב. תאור החברה

1. החברה הוקמה ע"י עיריית עפולה בתוקף הסמכות לפי צו העיריות (הקמת תאגידים), התש"מ-1980 והינה בבעלות ושליטה מלאה של העירייה.
2. החברה עוסקת בייזום, קידום ופיתוח פרויקטים כלכליים. כמו כן עוסקת החברה בניהול ואחזקת מבנים המשמשים שוכרים מתחומי המסחר והמשרדים.
3. החברה הינה חברה פרטית אשר נרשמה ברשם החברות בחודש דצמבר 1996 מספר ח.פ. 512415464.
4. החברה עוסקת בתפעול של מספר פרויקטים בעפולה שהמרכזיים ביניהם הינם כדלקמן :
 - **הפעלת השוק החדש** : שוק עירוני מקורה הממוקם בדרום מזרח העיר והפועל יומיים בשבוע. השוק נבנה ע"י החכ"ל עבור עיריית עפולה והוחכר לחכ"ל לתקופה של 24 שנים. בשנת 2016 הועבר תפעול השוק לידי זכיין.
 - **ניהול נכסים** : העירייה מסרה לחברה ניהול חלק מנכסיה. החברה גובה דמי שכירות ומחוייבת להעביר 60% לעירייה מסך הכנסותיה. במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחכ"ל, על החכ"ל לטפל בכל הנוגע שימוש בנכסי מקרקעין שבבעלות העירייה לרבות טיפול בדגלי פרסום.
 - **קאנטרי קלאב** : החברה בנתה את הקאנטרי קלאב שהופעל ע"י מפעיל (חברת מ.ש.ל.י ספורט עפולה בע"מ) עד לתאריך 05.07.2011. החל ממועד זה קיבלה לידה החברה את החזקת והפעלת הקאנטרי. המבנה נבנה על קרקע שהוחכרה מעיריית עפולה לתקופה של 24 שנים תמורת דמי חכירה שנתיים או שיעור מהרווח. כחלק ממתחם הקאנטרי קלאב קיימים שטחים המיועדים להשכרה לגורמים אחרים כגון מסעדה וחנויות

באור 2 - "עסק חי" וארועים לאחר תאריך המאזן

- א. הרינו מפנים את תשומת הלב לגרעון חשבונאי המצטבר של החברה בסך של 58,259,007 ש"ח נכון ליום 31.12.2019.
- ב. כמו כן, בשנת המס (2018) נערכה לחברה ביקורת מטעם מבקר המדינה, השלכות תוצאות הביקורת אינן ניתנות כרגע לאמוד באופן כספי, אם בכלל תהיינה ..

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בסכומים נומינליים על-פי המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא בסכומים מדווחים כנדרש על פי תקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. סכום מדווח הינו סכום נומינלי שהותאם לשינויים במדד המחירים לצרכן עד למדד בגין חודש דצמבר 2003, בתוספת סכומים נומינליים שנוספו לאחר מועד המעבר (31 בדצמבר, 2003) ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד זה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. שימוש באומדנים ובהערכות

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

* **התחייבויות תלויות:** בהערכת סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד החברה הסתמכה החברה על חוות דעת יועציה המשפטית. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על פי מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים שונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

* **ירידת ערך נכסים:** החברה בוחנת מעת לעת אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכה בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי מהמזומנים המהוונים הצפויים מאותו נכס, ובמידת הצורך נרשמה הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

ד. הפרשה לחובות מסופקים:

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

ה. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה:

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, וכן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערך בספרים ומוכרים נטו בסעיף הוצאות (הכנסות) אחרות בדוח רווח והפסד.

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

%	
מבנים	2
ריהוט וציוד משרדי	6-10
כלי רכב	15
מחשבים	20-33
שיפורים במושכר	במשך תקופת השכירות

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

1. הכרה בהכנסות

ההכנסות בחברה מוכרות בחלקן על בסיס מזומן ובחלקן על בסיס מצטבר כמפורט כדלקמן:

(1) הכנסות מהפעלת קאנטרי קלאב:

הכנסות מהפעלת הקאנטרי קלאב נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

(2) הכנסות מהשכרת נכסים:

א. הכנסות שוטפות ממתן זיכיונות- ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

ב. הכנסות מהשכרת נכסים- ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

ג. הכנסות מהשכרת משרדי חממה טכנולוגיות- הכנסות נרשמות על בסיס מצטבר.

(3) הכנסות משירותי כוח אדם:

ההכנסות משירותי כוח אדם למחלקות השונות בעירייה נרשמות על בסיס מצטבר לעומת ההכנסות למחלקת החינוך אשר נרשמו על בסיס מזומן.

(4) הכנסות מהפעלת בריכה בעפולה עלית:

בשנת 2019 הופסקה הפעלת הבריכה בעפולה עלית

ז. התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד

התחייבות החברה לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, מכוסות בחלקן ע"י הפקדות שוטפות של סכומים שנצברו בקופת פנסיה ויתרתן על ידי התחייבויות הכלולות בדוחות הכספיים. סכומי הצבירה בקרנות הפנסיה הינם של העובד. בגין התחייבויות אלו מוצג רק עודדף ההתחייבויות במידה וקיים.

ח. צדדים קשורים: כמוגדר בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

ט. דיווח מגזרי: דיווח מגזרי מוצג בהתאם לתקן חשבונאות מספר 11. התקן מחייב לכלול מידע בגין מגזרים עסקיים, וכן קובע הנחיות מפורטות לזיהוי מגזרים עסקיים.

באור 4 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
8,812,580	7,931,647
(879,526)	(899,107)
7,933,054	7,032,540

הלוואה לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך
שנה ראשונה-חלות שוטפת

מועדי פרעון

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

879,526	899,107
899,107	936,204
936,204	974,832
6,097,743	5,121,504
7,933,054	7,032,540
8,812,580	7,931,647

שנה שניה

שנה שלישית

שנה רביעית ואילך

ג. יתרת ההלוואה כפי שהיא מופיעה בסעיף (א') הינה הלוואה אותה נטלה החברה ב- 09.08.2012, מבנק הפועלים 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 נושאת ריבית שנתית אשר מחושבת על בסיס שיעור הפריים בתוספת סיכון של 0.3% לשנה.

ד. ערבויות:

עיריית עפולה ערבה לאובליגו בבנק הפועלים, כמפורט להלן (סכומים משוערכים ליום 31.12.19).

בנק מקבל ערבות סוג אשראי הלוואה מיום קרן הלוואה יתרה משוערכת

(באלפי ש"ח)

בנק הפועלים הלוואה שקלית 09.08.2012 13,510 7,932

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
1,032,404	856,425
3,516	1,772
1,035,920	858,197

מטבעי ישראל

קופה קטנה

באור 6 - לקוחות והמחאות לגבייה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
460,911	390,819
1,535,980	2,461,053
812,390	3,397,294
(379,892)	(379,892)
2,429,389	5,869,274

לקוחות
המחאות לגבייה
הכנסות לקבל
הפרשה לחובות מסופקים

ב. המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי

יתרת ההמחאות לגבייה וכרטיסי האשראי, משקפת בעיקר את התקבול שהתקבל מלקוחות הקאנטרי.

ג. הכנסות לקבל

הכנסות לקבל לשנת המס 2018 משקפות את ההכנסות בגין פרוייקט מרכז מורשת שהתקבלו בשנת 2019 בגין עבודה שבוצעה בשנת המס 2018. הכנסות לקבל לשנת המס 2019 משקפות את הכנסות הצפויות לקבל בגין פרוייקט "מרכז מורשת" מרמ"י.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

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

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
-	64,546
239,202	16,885
14,373	374,778
253,575	456,209

מקדמות לספקים ואחרים
מוסדות
חייבים אחרים

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

סה"כ	מטבעות	מרכז חדשות ברוש	הממה סכנולוטות	מתחם התחנה	שפורים במושכר	ציוח וריוהוט	שוק	בריוכה ע.ע. ציוח	קאנטורי קלאב	כלי רכב
87,910,865	20,250	2,967,918	2,289,910	26,159,468	8,061	130,472	15,847,376	-	40,338,766	148,644
1,270,135	-	10,341	-	726,549	-	9,879	-	-	523,366	-
(18,850,144)	-	-	-	(18,850,144)	-	-	-	-	-	-
70,330,856	20,250	2,978,259	2,289,910	8,035,873	8,061	140,351	15,847,376	-	40,862,132	148,644
(35,097,856)	-	(32,749)	(578,339)	-	(3,224)	(90,396)	(7,908,779)	-	(26,383,220)	(101,149)
(2,706,934)	-	(130,984)	(232,104)	-	(806)	(11,461)	(592,697)	-	(1,718,282)	(20,600)
(37,804,790)	-	(163,733)	(810,443)	-	(4,030)	(101,857)	(8,501,476)	-	(28,101,502)	(121,749)
32,526,066	20,250	2,814,526	1,479,467	8,035,873	4,031	38,494	7,345,900	-	12,760,630	26,895
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
0%	0%	0%	7-33%	0%	10%	7%	10%	15%	15%	15%

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תוספות במשך השנה

מענקים שנתקבלו שנים קודמות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

פחות שנאבר

יתרה ליום 1 בינואר 2019

תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2019

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2018

שיעורי הפחת השנתיים

באור 9 - הלוואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
16,047	-
863,479	899,107
879,526	899,107

חלויות שוטפות בגין ליסינג מימוני

חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך

ב. חלויות שוטפות בגין ליסינג מימוני: בשנת 2019 הסתיימה התחייבות

החכירה לרכישת רכב.

ג. חלויות שוטפות של הלוואות לז"א: ראה ביאור 4 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות.באור 10 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
1,949,805	716,047
-	658,528
1,949,805	1,374,575

חובות פתוחים

המחאות לפרעון

המחאות לפרעון- ההמחאות לפרעון בשנת 2020.

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
274,047	240,376
-	74,143
1,807,083	2,723,673
215,728	141,637
3,463,252	3,555,000
5,760,110	6,734,829

עובדים ומוסדות בגין עובדים

מוסדות ממשלתיים אחרים

מקדמות מלקוחות (ב')

הפרשה לחופשה

התחייבות תלויה (ה')

ב. מקדמות מלקוחות - יתרת המקדמות מלקוחות כמפורט לעיל, משקפת בעיקר את התקבול שהתקבל מלקוחות מנויי הקאנטרי.

ג. הכנסה מראש: לשנת 2017 משקפת את התקבולים שהתקבלו מראש בשנת 2017 בגין הסכמי גג ובגין השכרת חממה טכנולוגית.

ה. התחייבויות תלויות
בהתאם למכתב שהתקבל מעו"ד של החברה מ 12/2019, נכון לאותו המועד עומדות כנגד החברה התביעות הבאות:

- שתי תביעות נזיקין.

- תביעה בגין סיום יחסי עובד מעביד.

- תביעה בגין חבלה.

* כמו כן בהתאם לחוות הדעת המשפטית עולה כי ישנן תביעות נוספות כנגד החברה, מהותן: - תביעות כספיות של ספקים בגין עבודות בפרויקט מתחם התחנה בסכום של כ 15,621,914 ש"ח

באור 12 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
10,720,064	15,872,455

צדדים קשורים

צדדים קשורים:

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

א. חוזים והתקשרויות עם צדדים קשורים:**שוק מקורה:**

בהתאם לחוזה משנת 2002, העירייה כבעלת הזכויות במקרקעין המיועדים להקמת שוק עירוני מקורה, מסרה לחברה את פרויקט הקמת השוק המקורה לרבות תכנונו ובנייתו. החברה תישא בלעדית בכל העלויות וההוצאות הכרוכות בהקמת השוק המקורה, ותדאג להשגת מימון לבנייתו. בגמר בניית השוק ולאחר מסירתו לעירייה, תהא העירייה רשאית להחכיר לחברה את המגרש לרבות

באור 12 - צדדים קשורים (המשך)

המבנה, לתקופה של 288 חודשים. בגין כל פעולות תכנון, ניהול, פיקוח וביצוע של השוק המקורה, תשלם העירייה לחברה סך השווה למלוא סכום ההוצאות ובתוספת 4% שישולמו לחברה כהוצאות 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. תמורת החכירה מתחייבת החברה לשלם לעירייה דמי חכירה מהוונים בסך של 12,500,000 ש"ח המהווים דמי חכירה שנתיים בסכום 520,800 ש"ח לכל שנת שכירות. החברה תהא רשאית לקזז כנגד דמי החכירה את הסכום המגיע לה מאת העירייה בגין הוצאות התכנון, הבניה, הניהול והפיקוח שהוצאו על ידה בקשר עם בניית השוק המקורה. מובהר בחוזה כי כל מבני השוק המקורה יהיו בבעלות העירייה החל מגמר בנייתם, והם ימסרו לעירייה בתום תקופת החכירה ללא תמורה כלשהיא. בפועל, עיריית עפולה והחכ"ל קיזזו סכומים אלו - עלויות בניה בגובה 12.5 מיליון ש"ח אל מול דמי חכירה מהוונים באותו הסכום. המע"מ בגין עסקאות אלו שולם במסגרת הסכם עם מע"מ - הסכם שנחתם בשנת 2007.

מבנה חנויות בשוק מקורה (ב): בהתאם להסכם פיתוח ומכר מיום 25.5.2003, החברה זכתה במכרז להקמת מבנה חנויות לשוק אשר צפוי להיות חלק ממתחם השוק העירוני וינהל יחד עימו. המבנה יכיל כ- 46 חנויות. התמורה עבור המגרש (חלקה 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 הכשרה מגרשי 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 כלל מתחם השוק העירוני הקיים ובכלל זה גם לשדרג את השוק העירוני, כמרכז רב תכליתי, למשך תקופת הזיכיון שהינה תקופה בת 20 שנה. כמו כן המפעיל מתחייב ע"פ ההסכם לבצע עבודות להשלמת בינוי מבני החנויות במתחם השוק. התמורה הכספית, כאמור בהסכם עבור קבלת זכות הזיכיון הינה בהתאם לאחת החלופות הבאות - לפי הגבוה מביניהן: סכום השווה ל-7% ממחזור עסקאותיו או הסכומים בהתאם להצעת המפעיל במרכז צמודים למדד המחירים. בשלוש השנים הראשונות, לחברה לא צפויות הכנסות אך בד בבד באמצעות מהלך זה החברה תמנע מהפסד כפי שמגזר זה יצר בחברה, כאמור בביאור 14 - מגזרי פעילות.

במהלך שנת 2017 המפעיל נקלע לקשיים כלכליים ופעילותו לקידום השוק בהתאם לדרישת החברה הכלכלית ובהתאם לתנאי ההסכם נעצרה. המפעיל פנה לחברה הכלכלית בבקשה להסב את החוזה עימו לחברה אחרת שמתמחה בהפעלת מתחמים מסוגו של מתחם השוק. בתאריך ה-13 בפברואר 2018, אושרה על ידי הדירקטוריון החלפת מפעיל השוק וניתנה הסמכות לוועדת המרכזים לדון בפרטי ההסכם. בתאריך 12 במרץ 2018 נחתם הסכם זיכיון עם מפעיל חדש.

קאנטרי קלאב:

בהתאם לחוזה חכירה מיום 23.11.99, העירייה, כחוכרת לדורות של שטח הידוע כגוש 16745 חלקה 23-25, החכירה לחברה את הקרקע בחכירה משנה לצורך הקמת מרכז נופש וספורט לרבות שטחים מסחריים (להלן - **המכרז**). תקופת החכירה - 24 שנים. בתקופה זו החברה מתחייבת להפעיל את המרכז. על פי החוזה, דמי חכירה יהיו בשיעור של 20% מהרווח השנתי נטו, אך לא פחות מ-\$12,000 לשנה. החברה אחראית להקים בעצמה ועל חשבונה את המרכז ולהפעיל אותו, ותישא

באור 12 - צדדים קשורים (המשך)

בכל ההוצאות הכרוכות בהקמה, ניהול החזקה ומימון המרכז. בתום תקופת ההסכם תחזור החזקה בקרקע, לרבות כל הבנוי עליה, לעירייה. כנגד החזרת הקרקע והמחברים תשלם העירייה לחברה החזר בגין השקעות החברה בקרקע ובמחברים כפי שיוערך על ידי שמאי מוסכם נכון ליום החזרת החזקה, וכן עבור ציוד ייעודי אשר נרכש לצורך הפעלת המרכז.

ניהול נכסים:

בהתאם להסכם מיום 01.06.99, העירייה מסרה לחברה ניהול חלק מנכסיה. החברה בזכאית לגבות את כל התקבולים שיכנסו מניהול נכסים ומחויבת להעביר לעירייה 60% משכר דירה ו/או כל תקבול שיגבה מדיירים ו/או מחזיקים. בפועל, ההתחשבות בין הצדדים הינה כ-60% מהרווח, בניכוי הוצאות עקיפות מועמסות.

זיכיונות:

במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחברה, על החברה לטפל בכל הנוגע לשימוש בנכסי המקרקעין שבבעלות העירייה לרבות טיפול בהצבת שלטי פרסום. לצורך כך החברה התקשרה עם קבלני משנה, תמורת דמי שימוש חודשיים.

שירותי כוח אדם:

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

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
		<u>הכנסות</u>
735,359	322,213	הכנסות כח אדם ומחלקת חינוך
=====	=====	
735,359	322,213	
		<u>הוצאות</u>
44,976	41,472	דמי חכירה
204,256	174,864	עמלות נכסים
264,142	264,408	ארנונה וריבית
=====	=====	
513,374	480,744	

באור 13 - הון מניות

31 בדצמבר 2019 ו- 2018	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
22,950,000	27,050,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. הגדלת הון מניות רשום:

בהתאם לפוטוקול ישיבת דירקטוריון של החברה מתאריך 07.06.2016, הוחלט על הגדלת הון מניות רשם של החברה ב-4 מיליון מניות בע.ג. של 1 ש"ח.

ג. הקצאות מניות:

בהתאם לפוטוקול ישיבת הדירקטוריון של החברה מתאריך 07.06.2016, הוחלט על הקצאת מניות נוספות לבעלת השליטה בחברה בשנת 2016, בסך של 500 אלפי מניות בעלות 1 ש"ח ע.ג. בפרמיה של 23 ש"ח למניה, סך כל ההגדלה עומדת על ערך כספי של 12 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך המאזן, הוחלט בישיבת דירקטוריון של החברה מתאריך 13.02.18, על הקצאת מניות נוספות לבעלת השליטה בחברה, בשנת 2018 בסך 500 אלפי מניות, בעלות 1 ש"ח ע.ג. בפרמיה של 23 ש"ח למניה. סך כל ההגדלה עומדת על ערך כספי של 12 מיליון ש"ח.

באור 14 - יתרת הפסד

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
(49,366,727)	(55,566,365)
(6,199,638)	(2,692,642)
<u>(55,566,365)</u>	<u>(58,259,007)</u>

יתרת עודפים שלא יועדו משנים קודמות
הפסד

באור 15 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019		
שקלים חדשים			
4,836,109	5,595,846	קאנטרי קלאב	
1,546,080	1,436,524	השכרת נכסים וזכויות	
18,282	8,300	הכנסות ממכרזים	
735,359	322,213	כח אדם עיריית עפולה	
747,021	-	בריכת עפולה עילית ומזנונים	
293,744	-	חממה טכנולוגית	
222,823	-	הסכמי גג	
5,832,071	82,554	מוסדות חינוך	
3,397,293	-	מרכז מורשת	
1,581,295	(41,378)	סלילת כבישים ושיפוץ חזיתות	
19,210,077	7,404,059		

באור 16 - עלות המכירות והשרותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019		
שקלים חדשים			
592,943	592,946	שוק עירוני	
6,561,470	6,827,678	קאנטרי קלאב	
317,065	354,261	השכרת נכסים וזכויות	
20,468	1,775	מכרזים	
692,500	306,839	כח אדם עיריית עפולה	
770,924	-	בריכת עפולה עילית ומזנונים	
613,026	266,857	חממה טכנולוגית	
222,823	28,947	מנהלת הסכמי גג	
5,402,363	3,593	מוסדות חינוך	
3,280,294	142,315	מרכז מורשת	
1,527,635	24,640	סלילת כבישים ושיפוץ חזיתות	
20,001,511	8,549,851		

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
1,010,294	616,897
83,228	76,709
17,698	5,407
243,849	164,302
23,423	62,693
5,555	2,048
516,409	470,937
12,839	12,267
1,913,295	1,411,260

שכ"ע ונלוות
אחזקת רכב (כולל פחת)
טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב
אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
משרדיות ופרסום
כבודים ומתנות
משפטיות, הנה"ח וביקורת
הוצאות פחת

באור 18 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
11,860	17,906
33,135	34,910
174,914	171,527
219,909	224,343

ריבית ועמלות
עמלות כ.אשראי
ריבית הלוואות

באור 19 - מגזרים - חתך עפי פעילות

ביאור - מגזרי פעילות 2019													
ס"ה"כ	הזינות ושיטות	מכר מורשת	מוסדות חינוך	הסכמי גג	חממה טבולותיות	בריכה עפולה עילית ומסוננים	כח אדם עובדות עפולה	מבנים	השבת	קאנטרי קלאב	שוק ירדני		
7,404,059	-41,378	--	82,554	--	--	--	322,213	8,300	1,436,524	5,595,846	--		
עלות ההבסות והשירותים													
2,043,297	--	--	--	14,310	--	--	306,839	--	--	1,722,148	--		
216,336	--	--	--	--	--	--	--	--	174,864	41,472	--		
465,300	--	1,500	601	--	8,317	--	--	--	18,415	436,467	--		
508,077	--	--	--	--	--	--	--	--	--	508,077	--		
635,961	--	--	--	--	--	--	--	--	--	635,961	--		
168,447	24,640	140,815	2,992	--	--	--	--	--	--	--	--		
521,228	--	--	--	--	--	--	--	--	--	521,228	--		
31,665	--	--	--	5,214	--	--	--	1,775	--	24,676	--		
91,781	--	--	--	--	--	--	--	--	--	91,781	--		
53,193	--	--	--	--	26,436	--	--	--	--	26,757	--		
19,056	--	--	--	--	--	--	--	--	--	19,056	--		
16,059	--	--	--	--	--	--	--	--	--	16,059	--		
327,249	--	--	--	--	--	--	--	--	--	327,249	--		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
35,668	--	--	--	9,423	--	--	--	--	--	26,245	--		
730,467	--	--	--	--	--	--	--	--	29,998	700,220	249		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
12,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12,000	--		
2,674,067	--	--	--	--	232,104	--	--	--	130,984	1,718,282	592,697		
8,549,851	24,640	142,315	3,593	28,947	266,857	--	306,839	1,775	354,261	6,827,678	592,946		
-1,145,792	-66,018	-142,315	78,961	-28,947	-266,857	--	15,374	6,525	1,082,263	-1,231,832	-592,946		
1,528,275	-66,018	-142,315	78,961	-28,947	-34,753	--	15,374	6,525	1,213,247	486,450	-249		
24,400,523					1,479,467	--			2,814,526	12,760,630	7,345,900		

באור 19 - מגזרים - חתך עפי פעילות (המשך)

מגזרי פעילות 2018													
	סלילת כבישים ושיפוץ חזיתות	מרכז מורשת	מוסדות חינוך	הסכמי גג	חממה טכנולוגית	ברירה עפולה עליות ומזנונים	כח אדם עירונית עפולה	מבנה	השכנת נכסים	קאנטרי קלאב	שוק עירוני		
19,210,077	1,581,295	3,397,293	5,832,071	222,823	293,744	747,021	735,359	18,282	1,546,080	4,836,109	--		
הכנסות													
עלות ההכנסות והשירותים													
2,913,776	--	--	--	181,329	--	94,978	692,500	--	--	1,944,969	--		
249,232	--	--	--	--	--	--	--	--	204,256	44,976	--		
1,005,712	--	71,879	41,183	--	16,443	539,998	--	--	50,091	286,118	--		
517,607	--	--	--	--	--	81,250	--	--	--	436,357	--		
587,793	--	--	--	--	--	--	--	--	--	587,793	--		
10,036,250	1,525,329	3,172,187	5,338,734	--	--	--	--	--	--	--	--		
488,435	--	--	--	--	--	--	--	--	--	488,435	--		
146,902	2,306	36,228	22,446	1,591	--	--	--	20,468	--	63,863	--		
36,975	--	--	--	--	--	--	--	--	--	36,975	--		
44,537	--	--	--	--	24,252	--	--	--	--	20,285	--		
18,510	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18,510	--		
16,062	--	--	--	--	--	--	--	--	--	16,062	--		
745,162	--	--	--	--	339,500	49,150	--	--	--	356,512	--		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
67,938	--	--	--	39,903	--	--	--	--	--	28,035	--		
535,150	--	--	--	--	--	--	--	--	29,969	505,070	111		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
24,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	24,000	--		
2,567,469	--	--	--	--	232,831	5,548	--	--	32,749	1,703,509	592,832		
20,001,510	1,527,635	3,280,294	5,402,363	222,823	613,026	770,924	692,500	20,468	317,065	6,561,469	592,943		
-791,433	53,660	116,999	429,708	--	-319,282	-23,903	42,859	-2,186	1,229,015	-1,725,360	-592,943		
1,776,036	53,660	116,999	429,708	--	-86,451	-18,355	42,859	-2,186	1,261,764	-21,851	-111		
26,583,817					1,711,571	42,949			2,935,169	13,955,532	7,938,596		

באור 20 - הכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
-	(42,950)
(3,275,000)	(91,748)
(3,275,000)	(134,698)
-	223,451
(3,275,000)	88,753

הוצאות אחרות

הפסד הון

הפרשה לתביעות

הכנסות אחרות