# דוחות כספיים של

# חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

# ליום 31 בדצמבר 2024

**חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024**

**תוכן העניינים**


| | עמוד |
|---|---|
| דוח רואה החשבון המבקר | 2 |
| מאזנים | 3 |
| דוחות רווח והפסד | 4 |
| דוחות על השינויים בהון העצמי | 5 |
| באורים לדוחות הכספיים | 6-20 |
| דוח רואה החשבון המבקר | 2 |
| דוח התאמה לצרכי מס הכנסה | 3 |

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

## חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2024 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה באותו התאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שנסתיימה באותו התאריך בוקרו ע"י רואי חשבון אחרים אשר חוות דעתם עליהם מיום 10.06.2024 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

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 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 שיושמו 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 2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי לשנה שנסתיימה באותו התאריך. בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סיטי שגב דוד
רואה חשבון

31 במרץ 2025




BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

| | | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | באור | 2024 | 2023 |
| | | שקלים חדשים | |
| **רכוש שוטף** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 4 | 1,518,827 | 917,482 |
| לקוחות והמחאות לגבייה | 5 | 6,574,874 | 5,789,102 |
| חייבים ויתרות חובה | 6 | 391,247 | 112,022 |
| | | 8,484,948 | 6,818,606 |
| **רכוש קבוע, נטו** | 7 | 23,971,399 | 26,345,911 |
| | | **32,456,347** | **33,164,517** |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |
| הלוואות לזמן קצר | 8 | 1,115,703 | 1,056,936 |
| ספקים ונותני שרותים | 9 | 1,757,798 | 1,406,840 |
| זכאים ויתרות זכות | 10 | 3,612,616 | 2,634,596 |
| | | 6,486,117 | 5,098,372 |
| **התחייבויות לזמן ארוך** | | | |
| צדדים קשורים | 11 | 3,963,333 | 4,119,404 |
| הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים | 3 | 1,936,071 | 3,057,919 |
| | | 5,899,404 | 7,177,323 |
| **התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד** | | 204,613 | 214,297 |
| **הון עצמי** | | | |
| הון מניות | 12 | 42,943,000 | 42,943,000 |
| פרמיה על מניות | | 44,100,000 | 44,100,000 |
| יתרת הפסד | 13 | (67,176,787) | (66,368,475) |
| | | 19,866,213 | 20,674,525 |
| | | **32,456,347** | **33,164,517** |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

31 במרץ 2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

| | באור | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|---|
| | | 2024 | 2023 |
| | | שקלים חדשים | |
| הכנסות | 14 | 12,961,577 | 14,512,219 |
| עלות המכירות והשרותים | 15 | 11,908,463 | 14,144,743 |
| רווח גולמי | | 1,053,114 | 367,476 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 16 | 1,785,959 | 1,938,299 |
| הפסד הפעלה | | (732,845) | (1,570,823) |
| הוצאות מימון, נטו | 17 | 291,926 | 405,516 |
| הפסד לשנה לאחר מימון | | (1,024,771) | (1,976,339) |
| הכנסות אחרות | 19 | 216,459 | 2,021,541 |
| רווח נקי (הפסד) לתקופה | | **(808,312)** | **45,202** |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| | הון המניות | פרמיה על מניות | יתרת הפסד | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| | שקלים חדשים | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2023 | 37,243,000 | 44,100,000 | (66,413,677) | 14,929,323 |
| הנפקת מניות | 5,700,000 | - | - | 5,700,000 |
| רווח נקי | - | - | 45,202 | 45,202 |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2023** | **42,943,000** | **44,100,000** | **(66,368,475)** | **20,674,525** |
| הפסד | - | - | (808,312) | (808,312) |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2024** | **42,943,000** | **44,100,000** | **(67,176,787)** | **19,866,213** |

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 פרוייקטים 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 פרוייקטים בעפולה שהמרכזיים בינהם 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.ביום 8 במרץ 2022 הודיע הזכיין על ביטול ההסכם החל מתאריך 15 במרץ 2022 . החוזה , הן המקורי והן החוזה השני , לא הוגשו לאישור משרד הפנים כנדרש על פי דין בסוג התקשרויות כאמור וכמובן לא אושרו על ידו. בנוסף , היזם לא שילם את דמי הזיכיון על פי ההסכם ומשכך החלה החברה בהליכים משפטיים כנגדו במסגרתם גם ביטלה החכ"ל את הסכם הזיכיון.החל מחודש 4/2022 השוק מופעל ע"י החכ"ל .

- **ניהול נכסים** : העירייה מסרה לחברה ניהול חלק מנכסיה.החברה גובה דמי שכירות ומחוייבת להעביר60% 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

5. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הפסדים מצטברים בסך של 66,558,986 ש"ח
( ליום 31 בדצמבר 2022- 66,413,677 ש"ח). הנהלת החברה והדירקטוריון מעריכים כי המשך פעילות החברה מותנה במימון מהעירייה ככל ויידרש.

## באור 2 - 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.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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:

* **התחייבות תלויות:** בהערכת סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד החברה הסתמכה החברה על חוות דעת יועציה המשפטיים. 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 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. 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:

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 עודף 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 3 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| **הלוואה לזמן ארוך** | | |
| הלוואות לזמן ארוך | 3,051,774 | 4,114,855 |
| שנה ראשונה-חלות שוטפת | (1,115,703) | (1,056,936) |
| | **1,936,071** | **3,057,919** |
| **מועדי פרעון** | | |
| שנה ראשונה - חלויות שוטפות | 1,115,703 | 1,056,936 |
| שנה שניה | 1,145,954 | 1,100,545 |
| שנה שלישית | 790,117 | 1,145,954 |
| שנה רביעית | 0 | 811,420 |
| | 1,936,071 | 3,057,919 |
| | 3,051,774 | 4,114,855 |

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 31.12.24).

| בנק מקבל ערבות | סוג אשראי | הלוואה מיום | קרן הלוואה | יתרה משוערכת |
|---|---|---|---|---|
| | | | (באלפי ש"ח) | |
| בנק הפועלים | הלוואה שקלית | 09.08.2012 | 13,510 | 3,052 |

## באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| מטבע ישראלי | 1,485,010 | 916,065 |
| קופה קטנה | 1,652 | 1,417 |
| פקדונות שקליים לזמן קצר | 32,165 | - |
| | **1,518,827** | **917,482** |

## באור 5 - לקוחות והמחאות לגבייה

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| לקוחות | 511,848 | 519,916 |
| המחאות לגביה וכרטיסי אשראי | 2,615,108 | 1,630,757 |
| הכנסות לקבל | 3,827,810 | 4,018,321 |
| הפרשה לחובות מסופקים | (379,892) | (379,892) |
| | **6,574,874** | **5,789,102** |

ב. **<u>המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי</u>**

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

ג. **<u>הכנסות לקבל</u>**

הכנסות לקבל משקפות את התקבולים הצפויים בגין פרוייקט "מרכז מורשת" מרמ"י.

ד. **<u>הפרשה לחובות מסופקים</u>**

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

## באור 6 - חייבים ויתרות חובה

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| מקדמות לספקים ואחרים | 364,277 | 84,330 |
| <u>מוסדות</u> | | |
| פקיד השומה | 16,885 | 16,885 |
| חייבים אחרים | 10,085 | 10,807 |
| | **391,247** | **112,022** |

באור 7 - רכוש קבוע, נטו

| | כלי רכב | קאנטרי קלאב | שוק | ציוד וריהוט | שיפורים במושכר | מתחם התחנה | חממה טכנולוגית | מרכז חדשנות ברוש | מעבדות ביו-טכנולוגיות | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | שקלים חדשים | | | | | | | | | |
| עלות | | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2024 | 11,310 | 42,134,060 | 15,847,376 | 151,524 | 8,061 | 30,667,812 | 2,289,910 | 3,090,333 | 20,250 | 94,220,636 |
| תוספות במשך השנה | - | (77,482) | - | 5,194 | 8,000 | 165,162 | 44,000 | - | - | 144,874 |
| מענקים שנתקבלו שנים קודמות | - | - | - | - | - | (19,636,744) | - | - | - | (19,636,744) |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 | 11,310 | 42,056,578 | 15,847,376 | 156,718 | 16,061 | 11,196,230 | 2,333,910 | 3,090,333 | 20,250 | 74,728,766 |
| פחת שנצבר | | | | | | | | | | |
| יתרה ליום 1 בינואר 2024 | (11,310) | (34,844,187) | (10,866,367) | (129,155) | (7,255) | - | (1,690,381) | (689,328) | - | (48,237,983) |
| תוספות במשך השנה | - | (1,605,010) | (588,340) | (4,584) | (902) | - | (189,030) | (131,518) | - | (2,519,384) |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 | (11,310) | (36,449,197) | (11,454,707) | (133,739) | (8,157) | - | (1,879,411) | (820,846) | - | (50,757,367) |
| רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2024 | **-** | **5,607,381** | **4,392,669** | **22,979** | **7,904** | **11,196,230** | **454,499** | **2,269,487** | **20,250** | **23,971,399** |
| רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023 | - | 7,289,873 | 4,981,009 | 22,370 | 806 | 11,031,069 | 599,529 | 2,401,005 | 20,250 | 26,345,911 |
| שיעורי הפחת השנתיים | 15% | 15% | 15% | 10% | 7% | 10% | 0% | 7-33% | 0% | |

**באור 8 - הלוואות לזמן קצר**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך | 1,115,703 | 1,056,936 |

**באור 9 - ספקים ונותני שרותים**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| חובות פתוחים | 1,182,895 | 1,079,827 |
| המחאות לפרעון | 574,903 | 327,013 |
| | 1,757,798 | 1,406,840 |

המחאות לפרעון- ההמחאות לפרעון בשנת 2023

**באור 10 - זכאים ויתרות זכות**

| | ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| עובדים ומוסדות בגין עובדים | 320,284 | 298,224 |
| מוסדות ממשלתיים אחרים | | |
| מע"מ | 159,791 | 107,550 |
| הכנסה מראש | 386,500 | - |
| מקדמות מלקוחות( ב') | 2,445,356 | 1,697,129 |
| הפרשה לחופשה | 300,685 | 315,234 |
| התחייבות תלויה (ג') | - | 216,459 |
| | 3,612,616 | 2,634,596 |

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

**ג. התחייבויות תלויות**

בהתאם למכתב שהתקבל מעו"ד החברה והמתייחס לתביעות החברה/כנגד החברה נכון ליום 31.12.2024 עומדות כנגד החברה התביעות הבאות:
תביעה כספית טיי ע"י קיי מעלית ישראל החזקות בגין מעלית בפרוייקט שיפוץ מתחם התחנה . ביום 19.3.2025 הושג הסכם פשרה בסך k230 . שולם ע"י רמ"י.
תביעה ע"י שוק פשוט למתן סעדים הצהרתיים,מתן צווי עשה ומתן צווי מניעה , עפ"י עו"ד החברה , הערכה היא סילוק התביעה באמצעת הגשת תביעה שכנגדקרי צפי לפיצויי 0 (אפס).

## באור 11 - צדדים קשורים

| ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|
| 2024 | 2023 |
| שקלים חדשים | |
| 3,963,333 | 4,119,404 |

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 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 המהוונים באותו הסכום. המע"מ בגין עסקאות אלו שולם במסגרת הסכם עם מע"מ- הסכם שנחתם בשנת 2007.

**מבנה חנויות בשוק מקורה (ב2):** בהתאם להסכם פיתוח ומכר מיום 25.5.2003, החברה זכתה במכרז להקמת מבנה חנויות לשוק אשר צפוי להיות חלק ממתחם השוק העירוני וינוהל 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 החזה עימו לחברה אחרת שמתמחה בהפעלת מתחמים מסוגו של מתחם השוק.
בתאריך ה-13 בפברואר 2018, אושרה על ידי הדירקטוריון החלפת מפעיל השוק וניתנה הסמכות לועדת המרכזים לדון בפרטי ההסכם. בתאריך 12 במרץ 2018 נחתם הסכם זיכיון עם מפעיל חדש.
ביום 8 במרץ 2022 הודיע הזכיין על ביטול ההסכם החל מתאריך 15 במרץ 2022 .
החוזה , הן המקורי והן החוזה השני , לא הוגשו לאישור משרד הפנים כנדרש על פי דין בסוג התקשרויות כאמור וכמובן לא אושרו על ידו. בנוסף , היזם לא שילם את דמי הזיכיון על פי ההסכם ומשכך החלה החברה בהליכים משפטיים כנגדו במסגרתם גם ביטלה החכ"ל את הסכם הזיכיון.החל מחודש 4/2022 השוק מופעל ע"י החכ"ל.

**קאנטרי קלאב:**

**באור 11 - צדדים קשורים (המשך)**

**בהתאם לחוזה חכירה מיום 23.11.99**, העירייה, כחוכרת לדורות של שטח הידוע כגוש 16745 חלקה 25-23, 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 בכל ההוצאות הכרוכות בהקמה, ניהול החזקה ומימון המרכז. בתום תקופת ההסכם תחזור החזקה בקרקע, לרבות כל הבנוי עליה, לעירייה. כנגד החזרת הקרקע והמחוברים תשלם העירייה לחברה החזר בגין השקעות החברה בקרקע ובמחוברים 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, ההתחשבנות 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 שרות באמצעות החברה הינן כדלקמן: מינהל הנדסה, חינוך וכיוצ"ב.

ב. **עסקאות עם צדדים קשורים**

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| **הכנסות** | | |
| הכנסות כח אדם ומחלקת חינוך | 170,983 | 138,327 |
| | ====== | ====== |
| | **170,983** | **138,327** |
| **הוצאות** | | |
| דמי חכירה | 43,764 | 43,524 |
| עמלות נכסים | 250,019 | 270,983 |
| ארנונה וריבית | 539,801 | 626,238 |
| | ====== | ====== |
| | **833,584** | **940,745** |

## באור 12 - הון מניות

| 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 | |
|---|---|
| רשום | מונפק ונפרע |
| מספר המניות | |
| 47,050,000 | 42,943,000 |

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

**ב. הגדלת הון מניות רשום:**

בהתאם לפרוטוקול ישיבת דירקטוריון של החברה מתאריך 07.06.2016, הוחלט על הגדלת הון מניות רשום של החברה ב-4 מיליון מניות בע.נ. של 1 ש"ח.

**ג. הקצאות מניות:**

בהתאם לפרוטוקול 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.נ. 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.נ, בפרמיה של 23 ש"ח למניה.

סך כל ההגדלה עומדת על ערך כספי של 12 מיליון ש"ח.

בהתאם לפרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של החברה מתאריך 18.08.2021, הוחלט על הגדלת הון הרשום והקצאה של מניות החברה לבעלת השליטה בחברה בסך של 20 מיליון מניות בעלות 1 ש"ח ע.נ.

בעוד הגדלת ההון הרשום אושר ע"י רשות התאגידים לא אושרה ההקצאה המבוקשת וזאת נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים .עו"ד החברה פועל לקבלת האישור האמור.עיריית עפולה הזרימה כספים לחכ"ל בגובה של 19,993,000 בגין הקצאת המניות .

## באור 13 - יתרת הפסד

| ליום 31 בדצמבר | |
|---|---|
| 2024 | 2023 |
| שקלים חדשים | |
| (66,368,475) | (66,413,677) |
| (808,312) | 45,202 |
| **(67,176,787)** | **(66,368,475)** |

יתרת עודפים שלא יועדו משנים קודמות

רווח (הפסד)

## באור 14 - הכנסות

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| שוק עירוני | 189,046 | 195,450 |
| קאנטרי קלאב | 7,679,340 | 5,761,096 |
| השכרת נכסים וזכיונות | 1,593,047 | 1,512,192 |
| הכנסות ממכרזים | 3,041 | 7,000 |
| כח אדם עיריית עפולה | 170,983 | 138,327 |
| בריכת עפולה עילית ומזנונים | 607,702 | 386,639 |
| חממה טכנולוגית | 560,654 | 452,925 |
| **ניהול פרוייקטים** | | |
| פרוייקט גינון | 219,419 | 75,600 |
| פארק מים | - | 2,537,163 |
| עמלות חכל | 1,882,172 | 3,379,504 |
| | 2,101,591 | 5,992,267 |
| הכנסות מערכת סולארית | 56,173 | 66,323 |
| | **12,961,577** | **14,512,219** |

## באור 15 - עלות המכירות והשרותים

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| שוק עירוני | 856,315 | 1,194,194 |
| קאנטרי קלאב | 8,293,373 | 7,843,969 |
| השכרת נכסים וזכיונות | 427,150 | 526,025 |
| כח אדם עיריית עפולה | 197,119 | 151,100 |
| בריכת עפולה עילית ומזנונים | 461,729 | 293,849 |
| חממה טכנולוגית | 223,441 | 216,286 |
| **ניהול פרוייקטים** | | |
| פרוייקט גינון | 224,000 | 216,000 |
| פארק מים | - | 2,482,060 |
| ניהול פרוייקטים כללי | 1,145,339 | 1,160,091 |
| | 1,369,339 | 3,858,151 |
| מערכת סולארית | 79,997 | 61,169 |
| | **11,908,463** | **14,144,743** |

## באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| שכ"ע ונלוות | 1,007,135 | 933,605 |
| אחזקת רכב | 91,883 | 85,079 |
| טלפון ,תקשורת ואחזקת מחשב | 7,066 | 7,988 |
| אחזקת עסק,חשמל,שכ"ד ומיסים | 89,713 | 78,678 |
| משרדיות ופרסום | 20,780 | 14,310 |
| כבודים ומתנות | 12,670 | 10,721 |
| משפטיות,הנה"ח וביקורת | 551,226 | 802,460 |
| הוצאות פחת | 5,486 | 5,458 |
| | **1,785,959** | **1,938,299** |

## באור 17 - הוצאות מימון, נטו

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| ריבית ועמלות | 14,706 | 30,243 |
| עמלות כ.אשראי | 55,115 | 39,317 |
| ריבית הלוואות | 222,105 | 286,850 |
| ריבית והצמדה מיסי עירייה | - | 49,106 |
| | **291,926** | **405,516** |

## באור 18 - מגזרים - חתך עפי פעילות

**ביאור - מגזרי פעילות 2024**

| | שוק עירוני | קאנטרי קלאב | השכרת נכסים | מכרזים | כח אדם עיריית עפולה | ברכה עפולה עילית ומזנונים | חממה טכנולוגית | הסכמי גג | מוסדות חינוך | מערכת סולארית | ניהול פרויקטים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **הכנסות** | 189,046 | 7,679,339 | 1,593,047 | 3,041 | 170,983 | 607,702 | 560,654 | -- | -- | 56,173 | 2,101,592 | 12,961,577 |
| **עלות ההכנסות והשירותים** | | | | | | | | | | | | |
| שכ"ע ונלוות | -- | 2,041,605 | -- | -- | 197,119 | 37,158 | -- | -- | -- | -- | -- | 2,275,882 |
| עמלות ודמי חכירה לעירייה | -- | 43,764 | 250,019 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 293,783 |
| אחזקה וגינון | 7,200 | 421,441 | 16,479 | -- | -- | -- | 14,786 | -- | -- | -- | -- | 459,906 |
| ניקיון | 18,852 | 1,175,278 | -- | -- | -- | 111,939 | -- | -- | -- | 79,997 | -- | 1,386,065 |
| הוצאות חוגים ומפעיל | -- | 592,559 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 592,559 |
| עבודות חוץ ,קניות | -- | 175,352 | -- | -- | -- | 312,632 | -- | -- | -- | -- | 1,369,339 | 1,857,323 |
| חשמל | 65,323 | 549,745 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 615,068 |
| פרסום | -- | 56,180 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 56,180 |
| גז | -- | 364,784 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 364,784 |
| טלפון ותקשורת | -- | 49,874 | -- | -- | -- | -- | 19,625 | -- | -- | -- | -- | 69,499 |
| משרדיות ואחזקת מחשב | -- | 39,196 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 39,196 |
| אגרות | -- | 0 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0 |
| שמירה ואבטחה | -- | 385,674 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 385,674 |
| שכ"ט מקצועי | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0 |
| הוצאות נלוות | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0 |
| אחרות | -- | 152,145 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 152,145 |
| מיסים ומים | 176,600 | 604,767 | 29,134 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 810,501 |
| קורסים | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0 |
| דמי שכירות | -- | 36,000 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 36,000 |
| פחת | 588,340 | 1,605,010 | 131,518 | -- | -- | -- | 189,030 | -- | -- | -- | -- | 2,513,898 |
| סה"כ הוצאות | 856,314 | 8,293,373 | 427,150 | 0 | 197,119 | 461,729 | 223,441 | 0 | 0 | 79,997 | 1,369,339 | 11,908,463 |
| רווח (הפסד) גולמי | -667,268 | -614,034 | 1,165,897 | 3,041 | -26,136 | 145,973 | 337,213 | 0 | 0 | -23,824 | 732,253 | 1,053,114 |
| רווח(הפסד) בנטרול פחת | -78,928 | 990,976 | 1,297,415 | 3,041 | -26,136 | 145,973 | 526,243 | 0 | 0 | -23,824 | 732,253 | 3,567,012 |
| נכסי המגזר | 4,392,669 | 5,607,381 | 2,269,487 | | | -- | 454,499 | | | | | 12,724,036 |

## באור 18 - מגזרים - חתך עפי פעילות (המשך)

ביאור - מגזרי פעילות 2023

| | שוק עירוני | קאנטרי קלאב | השכרת נכסים | מבחנים | כח אדם עירית עפולה | ברכה עפולה עילית ומזנונים | חממה טכנולוגית | הסכמי גג | מוסדות חינוך | מערכת סולארית | ניהול פרויקטים | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| הכנסות | 195,450 | 5,761,096 | 1,512,192 | 7,000 | 138,327 | 386,639 | 452,925 | -- | -- | 66,323 | 5,992,267 | 14,512,219 |
| עלות ההכנסות והשירותים | | | | | | | | | | | | |
| שכ"ע וגלוות | -- | 2,058,112 | -- | -- | 151,100 | 98,004 | -- | -- | -- | -- | -- | 2,307,216 |
| עמלות ודמי חכירה לעירייה | -- | 43,524 | 270,983 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 314,507 |
| אחזקה וגינון | 4,587 | 332,488 | 18,444 | -- | -- | -- | 7,549 | -- | -- | -- | -- | 363,068 |
| ניקיון | 14,058 | 711,436 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 61,169 | -- | 786,663 |
| הוצאות חוגים ומפעל | -- | 570,112 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 570,112 |
| עבודות חוץ ,קניות | -- | 191,227 | -- | -- | -- | 195,845 | -- | -- | -- | -- | 3,858,151 | 4,245,223 |
| תשמל | 56,287 | 607,234 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 663,521 |
| פרסום | -- | 53,040 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 53,040 |
| גז | -- | 329,718 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 329,718 |
| טלפון ותקשורת | -- | 34,750 | -- | -- | -- | -- | 20,697 | -- | -- | -- | -- | 55,447 |
| משרדיות ואחזקת מחשב | -- | 45,581 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 45,581 |
| אגרות | -- | 0 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0 |
| שמירה ואבטחה | -- | 322,033 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 322,033 |
| שכ"ט מקצועי | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0 |
| הוצאות גלוות | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0 |
| אחרות | -- | 106,662 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 106,662 |
| מיסים ומים | 530,399 | 704,720 | 105,200 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 1,340,319 |
| קורסים | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0 |
| דמי שכירות | -- | 130,600 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 130,600 |
| פחת | 588,863 | 1,602,732 | 131,398 | -- | -- | -- | 188,040 | -- | -- | -- | -- | 2,511,033 |
| סה"כ הוצאות | 1,194,194 | 7,843,969 | 526,025 | 0 | 151,100 | 293,849 | 216,286 | 0 | 0 | 61,169 | 3,858,151 | 14,144,743 |
| רווח (הפסד) גולמי | -998,744 | -2,082,873 | 986,167 | 7,000 | -12,773 | 92,790 | 236,639 | 0 | 0 | 5,154 | 2,134,116 | 367,476 |
| רווח(הפסד) בנטרל פחת | -409,881 | -480,141 | 1,117,565 | 7,000 | -12,773 | 92,790 | 424,679 | 0 | 0 | 5,154 | 2,134,116 | 2,878,509 |
| נכסי המגזר | 4,981,008 | 7,289,887 | 2,400,997 | | | -- | 599,536 | | | | | 15,271,428 |

## באור 19 - הכנסות אחרות

| | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---|---|---|
| | 2024 | 2023 |
| | שקלים חדשים | |
| **הוצאות אחרות** | | |
| תשלום פס"ד פשרה | - | (690,000) |
| **הכנסות אחרות** | | |
| הפרשה לתביעות | 216,459 | 2,711,541 |
| | 216,459 | 2,711,541 |
| | **216,459** | **2,021,541** |

**<u>דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת</u>**
חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

בדקנו את ההתאמה המצורפת של חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ לשנת המס 2024 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 להכנסה שהוצהרה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, ובכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

31 במרץ 2025

סיטי שגב דוד
רואה חשבון


| תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911 |

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דואל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il



BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

**דוח התאמה לצרכי מס הכנסה**

| | לשנת המס 2024 |
|---|---|
| | **שקלים חדשים** |
| הפסד לפי דוח רווח והפסד | (808,312) |
| הוסף (הפחת) - הוצאות שאינן מותרות בניכוי | |
| קיטון בהפרשה לתביעות | (216,459) |
| הפחת (הוסף) - רווח והכנסות שאינן חייבות | |
| קיטון בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד | (9,684) |
| קיטון בהפרשה לחופשה | (14,549) |
| | (24,233) |
| הפסד מתואם לצרכי מס הכנסה | (1,049,004) |
| השפעות חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה | |
| ניכוי נוסף בגין פחת | (187,293) |
| קיזוז הפסד מועבר משנת המס הקודמת | (68,051,245) |
| סך השפעת חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה | (68,238,538) |
| הפסד מותאם בשנת המס 2024 | **(69,287,542)** |
| **הפסד הון להעברה** | (183,636) |




BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms