

דוחות כספיים של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2025

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העינים

עמוד

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



**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 2025 ו- 2024 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים 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), התשלי"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 שישומו 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.

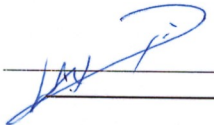
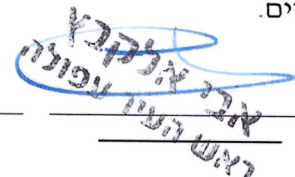
לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

זיה האפט  
רואי חשבון

13 באפריל 2026

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
שקלים חדשים		באור	
1,518,827	965,992	4	<b>רכוש שוטף</b>
6,574,874	2,561,058	5	מזומנים ושווי מזומנים
391,247	122,425	6	לקוחות והמחאות לגבייה
8,484,948	3,649,475		חיובים ויתרות חובה
23,971,399	23,478,517	7	
<b>32,456,347</b>	<b>27,127,992</b>		<b>רכוש קבוע, נטו</b>
1,115,703	1,145,954	8	<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,757,798	1,341,234	9	הלוואות לזמן קצר
3,612,616	2,859,046	10	ספקים ונותני שרותים
6,486,117	5,346,234		זכאים ויתרות זכות
3,963,333	669,688	11	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
1,936,071	799,423	3	צדדים קשורים
5,899,404	1,469,111		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
204,613	230,608		
42,943,000	42,943,000	12	<b>הון עצמי</b>
44,100,000	44,100,000		הון מניות
(67,176,787)	(66,960,961)	13	פרמיה על מניות
19,866,213	20,082,039		יתרת הפסד
<b>32,456,347</b>	<b>27,127,992</b>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

13 באפריל 2026  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025		
שקלים חדשים		באור	
12,961,577	13,246,433	14	הכנסות
11,908,463	10,932,542	15	עלות המכירות והשרותים
1,053,114	2,313,891		רווח גולמי
1,785,959	1,880,584	16	הוצאות הנהלה וכלליות
(732,845)	433,307		רווח (הפסד) הפעלה
291,926	217,481	17	הוצאות מימון, נטו
(1,024,771)	215,826		רווח (הפסד) לשנה לאחר מימון
216,459	-	19	הכנסות אחרות
<b>(808,312)</b>	<b>215,826</b>		רווח נקי (הפסד) לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	פרמיה על מניות	הון המניות	
<b>שקלים חדשים</b>				
20,674,525	(66,368,475)	44,100,000	42,943,000	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(808,312)	(808,312)	-	-	הפסד
<b>19,866,213</b>	<b>(67,176,787)</b>	<b>44,100,000</b>	<b>42,943,000</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
215,826	215,826	-	-	רווח נקי
<b>20,082,039</b>	<b>(66,960,961)</b>	<b>44,100,000</b>	<b>42,943,000</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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 זכ"ל. ביום 8 במרץ 2022 הודיע הזכ"ל 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, היזום 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 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 נתנה 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 2025 לחברה הפסדים מצטברים בסך של 66,921,668 ש"ח ( ליום 31 בדצמבר 2024 - 67,176,787 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 בשי"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.

\* **דירקטוריון החברה** מאשר להאריך את אומדן אורך החיים השימושיים של נכסי הקאנטרי והשוק, כך שתקופת ההפחתה שלהם תוארך ב-20 שנים נוספות, החל מתחילת שנת המס 2025. ההחלטה התקבלה על בסיס הערכה מחודשת של הנהלת החברה והגורמים המקצועיים, לפיה הנכסים צפויים להמשיך ולהניב תועלת כלכלית לאורך תקופה ארוכה יותר מההערכה הקודמת. עוד הוחלט כי השינוי ייושם בדוחות הכספיים של החברה באופן פרוספקטיבי, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

**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:

%	
2	מבנים
6-10	ריהוט וציוד משרדי
15	כלי רכב
20-33	מחשבים

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

שיפורים במושכר במשך תקופת השכירות

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

**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:

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	2025
<b>שקלים חדשים</b>	
3,051,774	1,945,377
(1,115,703)	(1,145,954)
<b>1,936,071</b>	<b>799,423</b>
1,115,703	1,145,954
1,145,954	799,423
790,117	0
0	0
<b>1,936,071</b>	<b>799,423</b>
<b>3,051,774</b>	<b>1,945,377</b>

**הלוואה לזמן ארוך**  
 הלוואות לזמן ארוך  
 שנה ראשונה-חלות שוטפת

**מועדי פרעון**  
 שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה  
 שנה שלישית  
 שנה רביעית

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 31.12.25).

בנק מקבל ערבות סוג אשראי הלוואה מיום קרן הלוואה יתרה משוערכת  
 (באלפי ש"ח)

בנק הפועלים הלוואה שקלית 09.08.2012 13,510 1,945

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<b>שקלים חדשים</b>		
1,485,010	965,028	מטבע ישראלי
1,652	964	קופה קטנה
32,165	-	פקדונות שקליים לזמן קצר
<b>1,518,827</b>	<b>965,992</b>	

**באור 5 - לקוחות והמחאות לגבייה**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<b>שקלים חדשים</b>		
511,848	491,096	לקוחות
2,615,108	2,449,854	המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי
3,827,810	-	הכנסות לקבל
(379,892)	(379,892)	הפרשה לחובות מסופקים
<b>6,574,874</b>	<b>2,561,058</b>	

**ב. המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי**

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

**ג. הפרשה לחובות מסופקים**

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

**באור 6 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<b>שקלים חדשים</b>		
364,277	105,540	מקדמות לספקים ואחרים
16,885	16,885	מוסדות
10,085	-	פקיד השומה
<b>391,247</b>	<b>122,425</b>	חייבים אחרים

חברה כלכלית לפיתוח עמולה בע"מ

באזורים לדוחות הכספיים

באור 7 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	מבדוק	מרכז חדשנות ברוש	חממה טכנולוגית	מתחם התחנה	שיפורים במושב	ציד וריהוט	שוק	קאנטרי קלאב	כלי רכב	עלות	
										יתרה ליום 1 בינואר 2025	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
94,606,663	20,250	3,090,333	2,341,910	31,066,127	16,061	156,718	15,847,376	42,056,578	11,310		
169,330	-	-	-	-	-	4,500	-	164,830	-		
(19,636,744)	-	-	-	(19,636,744)	-	-	-	-	-		
75,139,249	20,250	3,090,333	2,341,910	11,429,383	16,061	161,218	15,847,376	42,221,408	11,310		
(50,757,367)	-	(820,846)	(1,879,411)	-	(8,157)	(133,739)	(11,454,707)	(36,449,197)	(11,310)		
(903,365)	-	(130,304)	(189,055)	-	(800)	(4,587)	(140,260)	(438,359)	-		
(51,660,732)	-	(951,150)	(2,068,466)	-	(8,957)	(138,326)	(11,594,967)	(36,887,556)	(11,310)		
<b>23,478,517</b>	<b>20,250</b>	<b>2,139,183</b>	<b>273,444</b>	<b>11,429,383</b>	<b>7,104</b>	<b>22,892</b>	<b>4,252,409</b>	<b>5,333,852</b>	<b>-</b>		
23,971,399	20,250	2,269,487	454,499	11,196,230	7,904	22,979	4,392,669	5,607,381	-		
0%	0%	7-33%	0%	10%	7%	10%	4%	4-15%	15%		

**באור 8 - הלוואות לזמן קצר**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
1,115,703	1,145,954

חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך

**באור 9 - ספקים ונותני שרותים**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
1,182,895	997,509
574,903	343,725
1,757,798	1,341,234

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון

המחאות לפרעון- ההמחאות לפרעון בשנת 2023

**באור 10 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
320,284	365,087
159,791	93
386,500	-
2,445,356	2,183,454
300,685	310,412
3,612,616	2,859,046

עובדים ומוסדות בגין עובדים  
מוסדות ממשלתיים אחרים  
מע"מ  
הכנסה מראש  
מקדמות מלקוחות (ב')  
הפרשה לחופשה

**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 31.12.2025 עומדות כנגד החברה התביעות הבאות:  
תביעה ע"י שוק פשוט למתן סעדים הצהרתיים, מתן צווי עשה ומתן צווי מניעה,  
עפ"י עו"ד החברה, הערכה היא סילוק התביעה באמצעות הגשת תביעה שכנגדקרי צפי לפיצויי 0 (אפס).

**באור 11 - צדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
שקלים חדשים	
3,963,333	669,688

צדדים קשורים

**באור 11 - צדדים קשורים (המשך)****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 מהוונים 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 (2ב):** 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 הגובה 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 לועדת המרכזים לדון בפרטי ההסכם. בתאריך 12 במרץ 2018 נחתם הסכם זיכיון עם מפעיל חדש. ביום 8 במרץ 2022 הודיע הזכייין 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:**

**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

**באור 11 - צדדים קשורים (המשך)**

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:**

**התאם 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 שרות באמצעות החברה הינן כדלקמן: מינהל הנדסה, חינוך וכיוצא"ב.

**ב. עסקאות עם צדדים קשורים**

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
			<b>הכנסות</b>
	170,983	314,774	הכנסות כח אדם ומחלקת חינוך
	=====	=====	
	<b>170,983</b>	<b>314,774</b>	
			<b>הוצאות</b>
	43,764	38,280	דמי חכירה
	250,019	265,665	עמלות נכסים
	539,801	510,927	ארנונה וריבית
	=====	=====	
	<b>833,584</b>	<b>814,872</b>	

**באור 12 - הון מניות**

31 בדצמבר 2025 ו- 2024	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
42,943,000	47,050,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

**ב. הגדלת הון מניות רשום:**

בהתאם לפוטוקול 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 התאגידיים 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	2025
שקלים חדשים	
(66,368,475)	(67,176,787)
(808,312)	215,826
<b>(67,176,787)</b>	<b>(66,960,961)</b>

יתרת עודפים שלא יועדו משנים קודמות  
רווח (הפסד)

**באור 14 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<b>שקלים חדשים</b>		
189,046	161,469	שוק עירוני
7,679,340	7,016,302	קאנטרי קלאב
1,593,047	1,829,182	השכרת נכסים וזכיונות
3,041	33,514	הכנסות ממכרזים
170,983	314,774	כח אדם עיריית עפולה
607,702	569,324	בריכת עפולה עילית ומזנונים
560,654	406,947	חממה טכנולוגית
-	50,847	מתחם התחנה
		<b>ניהול פרויקטים</b>
219,419	323,785	פרוייקט גינון
1,882,172	2,482,490	עמלות חכל
2,101,591	2,806,275	
56,173	57,799	הכנסות מערכת סולארית
<b>12,961,577</b>	<b>13,246,433</b>	

**באור 15 - עלות המכירות והשרותים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<b>שקלים חדשים</b>		
856,315	381,322	שוק עירוני
8,293,373	7,366,388	קאנטרי קלאב
427,150	474,881	השכרת נכסים וזכיונות
197,119	135,855	כח אדם עיריית עפולה
461,729	391,194	בריכת עפולה עילית ומזנונים
223,441	219,829	חממה טכנולוגית
-	95,373	<b>ניהול פרויקטים</b>
-	22,626	שכ"ע ונלוות
224,000	243,600	אחזקת רכב
1,145,339	1,558,230	פרוייקט גינון
1,369,339	1,919,829	ניהול פרויקטים כללי
79,997	43,244	מערכת סולארית
<b>11,908,463</b>	<b>10,932,542</b>	

**באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<b>שקלים חדשים</b>		
1,007,135	1,110,469	שכ"ע ונלוות
91,883	92,304	אחזקת רכב
7,066	12,707	טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב
89,713	102,643	אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
20,780	22,907	משרדיות ופרסום
12,670	18,391	כבודים ומתנות
551,226	515,776	משפטיות, הנה"ח וביקורת
5,486	5,387	הוצאות פחת
<b>1,785,959</b>	<b>1,880,584</b>	

**באור 17 - הוצאות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
<b>שקלים חדשים</b>		
14,706	15,471	ריבית ועמלות
55,115	52,837	עמלות כ. אשראי
222,105	149,173	ריבית הלוואות
<b>291,926</b>	<b>217,481</b>	



חברה כלכלית לפיתוח עמולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - מגזרים - חתך עפי פעילות (המשך)

ש"כ	ניהול פרויקטים	מערכת סולארית	מוסדות חינוך	הסכמי גג	הממה טכנולוגיות	בדיקה עמולה עילית	עיריית עמולה	כח אדם	מכרזים	השבת נכסים	קצו כספי קלאב	שוק עירוני	הכנסות
12,961,577	2,101,592	56,173	--	--	560,654	607,702	170,983	3,041	1,593,047	7,679,339	189,046		
2,275,882	--	--	--	--	--	37,158	197,119	--	--	2,041,605	--		
293,783	--	--	--	--	--	--	--	--	250,019	43,764	--		
459,906	--	--	--	--	14,786	--	--	--	16,479	421,441	7,200		
1,386,065	--	79,997	--	--	--	111,939	--	--	--	1,175,278	18,852		
592,559	--	--	--	--	--	--	--	--	--	592,559	--		
1,857,323	1,369,339	--	--	--	--	312,632	--	--	--	175,352	--		
615,068	--	--	--	--	--	--	--	--	--	549,745	65,323		
56,180	--	--	--	--	--	--	--	--	--	56,180	--		
364,784	--	--	--	--	--	--	--	--	--	364,784	--		
69,499	--	--	--	--	19,625	--	--	--	--	49,874	--		
39,196	--	--	--	--	--	--	--	--	--	39,196	--		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0	--		
385,674	--	--	--	--	--	--	--	--	--	385,674	--		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
152,145	--	--	--	--	--	--	--	--	--	152,145	--		
810,501	--	--	--	--	--	--	--	--	29,134	604,767	176,600		
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		
36,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	36,000	--		
2,513,898	--	--	--	--	189,030	--	--	--	131,518	1,605,010	588,340		
11,908,463	1,369,339	79,997	0	0	223,441	461,729	197,119	0	427,150	8,293,373	856,314		
1,053,114	732,253	-23,824	0	0	337,213	145,973	124,136	3,041	1,165,897	-614,034	-667,268		
3,567,012	732,253	-23,824	0	0	526,243	145,973	-26,136	3,041	1,297,415	990,976	-78,928		
12,724,036					454,499	--			2,269,487	5,607,381	4,392,669		

ביאור - מגזרי פעילות 2024

עלות ההכנסות השירותים  
 שכר ונלוות  
 עמלות דמי הכרה לערייה  
 אחזקה גיטון  
 נקיין  
 הוצאות חוגים ומפעיל  
 עבודות חוץ, קניות  
 חשמל  
 פרסום  
 גז  
 טלפון ותק שורת  
 משרדיות ואחזקת מחשב  
 אגרות  
 שפירה האבטחה  
 שכר מקצועי  
 הוצאות נלוות  
 אחרות  
 מסימים נזים  
 קורסים  
 דמי שכירות  
 פחת  
 סח"כ הוצאות  
 רווח (הפסד) נזמי  
 רווח(הפסד) בטורל פחת  
 כספי המגזר

באור 19 - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
<u>שקלים חדשים</u>	
216,459	-
<u>216,459</u>	<u>-</u>

הכנסות אחרות  
הפרשה לתביעות



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

בדקנו את ההתאמה המצורפת של חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ לשנת המס 2025 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 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.

זיו האפט  
רואי חשבון

13 באפריל 2026

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 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://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 2025

שקלים חדשים

215,826

25,995

9,727

35,722

251,548

(187,923)

(69,287,542)

(69,475,465)

(69,223,917)

(183,636)

אבנאלקובץ  
ראש העיר עפולה

רווח לפי דוח רווח והפסד

הוסף (הפחת) - הוצאות שאינן מותרות בניכוי

גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד

גידול בהפרשה לחופשה

הכנסה מתואמת לצרכי מס הכנסה

השפעות חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה

ניכוי נוסף בגין פחת

קיצוץ הפסד מועבר משנת המס הקודמת

סך השפעת חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה

הפסד מותאם בשנת המס 2025

הפסד הון להעברה

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 דוא"ל: 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