

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דין וחשבון כספי

ליום

31 בדצמבר 2015

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים

תוכן העניינים

דוח רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים

- מאזנים
- דוחות רווח והפסד
- דוח על השינויים בהון העצמי
- דוחות על תזרימי המזומנים
- ביאורים לדוחות הכספיים
- רשימות לדוח רווח והפסד :
רשימה א'- עלות ההכנסות והשירותים
רשימה ב'- הוצאות הנהלה וכלליות

**אבצן ישי
רואה חשבון**

**קהילת ציון 3 עפולה
טל' 046521119 פקס' 046528218**

דין וחשבון המבקר לבעלי המניות


של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ביקרתי את המאזנים המצורפים של חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואי חשבון), התשלי"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש ממני לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מודגמית 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. אני סבור שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעתי.

לדעתי, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


אבצן ישי
רואה חשבון

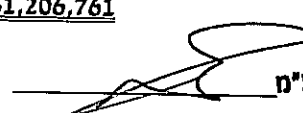
עפולה, 7 באוגוסט 2016
גי באב תשע"ו

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

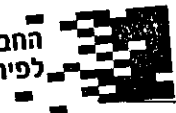
מאזן

ליום 31 בדצמבר 2015


| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | <u>באור</u> | |
|-------------------|-------------------|-------------|---|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | | |
| | | | <u>רכוש שוטף</u> |
| 782,844 | 817,104 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 10,600 | 410,614 | | פקדונות |
| 1,901,881 | 3,269,751 | (3) | לקוחות והמחאות לגבייה |
| <u>1,066,569</u> | <u>205,278</u> | (4) | חייבים ויתרות חובה |
| 3,761,894 | 4,702,747 | | |
| ----- | ----- | | |
| 3,125,000 | 3,125,000 | (5) | <u>מלאי עבודות בביצוע</u> |
| ----- | ----- | | |
| 23,671,752 | 23,379,014 | (6) | <u>רכוש קבוע</u> |
| ----- | ----- | | |
| <u>30,558,646</u> | <u>31,206,761</u> | | |
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 759,382 | 790,966 | (7) | הלוואות לז"ק וחלויות שוטפות של הלוואות לז"א |
| 1,024,153 | 1,707,754 | (8) | ספקים והמחאות לפירעון |
| <u>2,319,191</u> | <u>4,735,556</u> | (9) | זכאים ויתרות זכות |
| 4,102,726 | 7,234,276 | | |
| ----- | ----- | | |
| 11,192,115 | 10,425,236 | (10) | <u>התחייבויות לזמן ארוך</u> |
| 87,816 | -- | | הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות |
| 103,714 | 75,638 | (11) | המחאות לפירעון לזמן ארוך |
| 4,149,949 | 4,721,118 | (12) | התחייבות בגין ליסינג מימוני |
| <u>192,884</u> | <u>216,857</u> | (ח2) | צדדים קשורים |
| 15,726,478 | 15,438,849 | | התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד |
| ----- | ----- | | |
| 10,729,442 | 8,533,636 | (13) | <u>הון עצמי</u> |
| ----- | ----- | | |
| <u>30,558,646</u> | <u>31,206,761</u> | | |



מנכ"ל החברה



512415464 ח.פ.



יו"ר הדירקטוריון

הביאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | <u>באור</u> | |
|---------------------|---------------------|-------------|---|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | | |
| (*) | | | |
| 7,614,228 | 11,257,989 | (14) | הכנסות |
| <u>9,301,620</u> | <u>12,108,785</u> | (14) | עלות ההכנסות והשירותים- רשימה א' |
| <u>(1,687,392)</u> | <u>(850,796)</u> | | רווח (הפסד) גולמי |
| <u>553,493</u> | <u>935,224</u> | | הוצאות הנהלה וכלליות- רשימה ב' |
| <u>(2,240,885)</u> | <u>(1,786,020)</u> | | רווח (הפסד) תפעולי |
| <u>364,496</u> | <u>322,748</u> | (15) | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו |
| <u>(2,605,381)</u> | <u>(2,108,768)</u> | | רווח (הפסד) לאחר הוצאות (הכנסות) מימון |
| <u>(390,155)</u> | <u>87,038</u> | (16) | הוצאות (הכנסות) אחרות |
| <u>(2,215,226)</u> | <u>(2,195,806)</u> | | רווח (הפסד) לפני מס |
| <u>--</u> | <u>--</u> | (18) | מסים על הכנסה |
| <u>(2,215,226)</u> | <u>(2,195,806)</u> | | רווח (הפסד) נקי השנה |
| <u>(42,105,332)</u> | <u>(44,320,558)</u> | | יתרת רווח (הפסד) לתחילת השנה |
| <u>(44,320,558)</u> | <u>(46,516,364)</u> | | <u>יתרת רווח (הפסד) לסוף שנה</u> |

(*) מוין וסווג מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוח על השינויים בהון העצמי

ליום 31 בדצמבר 2015

| <u>סה"כ</u> | <u>עודפים</u> | <u>פרמיה ותקבולים</u> <u>על מניות</u> | <u>הון מניות</u> | |
|------------------|---------------------|--|-------------------|---------------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 15,508,612 | (37,541,388) | 31,000,000 | 22,050,000 | ה ליום 31 בדצמבר 2011 |
| (2,715,291) | (2,715,291) | -- | -- | רווח (הפסד) לשנת 2012 |
| 12,793,321 | (40,256,679) | 31,000,000 | 22,050,000 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2012 |
| (1,848,653) | (1,848,653) | -- | -- | רווח (הפסד) לשנת 2013 |
| 10,944,668 | (42,105,332) | 31,000,000 | 22,050,000 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2013 |
| (2,215,226) | (2,215,226) | -- | -- | רווח (הפסד) לשנת 2014 |
| 2,000,000 | -- | 1,600,000 | 400,000 | הנפקת מניות ופרמיה על מניות (*) |
| 10,729,442 | (44,320,558) | 32,600,000 | 22,450,000 | ה ליום 31 בדצמבר 2014 |
| (2,195,806) | (2,195,806) | -- | -- | רווח (הפסד) לשנת 2015 |
| <u>8,533,636</u> | <u>(46,516,364)</u> | <u>32,600,000</u> | <u>22,450,000</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2015 |

(*) ראה ביאור 13- הון עצמי

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ליום 31 בדצמבר 2015

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|--|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> |
| (2,215,226) | (2,195,806) | רווח (הפסד) נקי לפי דוח רווח והפסד |
| | | התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי המזומנים מפעילות |
| <u>2,611,846</u> | <u>3,782,699</u> | שוטפת, נספח א' |
| 396,620 | 1,586,893 | מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת |
| ----- | ----- | |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u> |
| (10,600) | (400,014) | השקעה בפקדון |
| (356,528) | (1,751,535) | רכישת רכוש קבוע |
| <u>115,728</u> | -- | תמורה ממכירת ר"ק |
| (251,400) | (2,151,549) | מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה |
| ----- | ----- | |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u> |
| (37) | -- | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו |
| (705,432) | (734,540) | פרעון הלוואות לזמן ארוך |
| (87,815) | (87,815) | עלייה (ירידה) בהמחאות לפירעון לזמן ארוך |
| -- | 447,575 | ספקים ע"ח רכוש קבוע |
| 128,536 | (26,304) | קבלה (פרעון) התחייבות בגין ליסינג מימוני |
| <u>1,000,000</u> | <u>1,000,000</u> | תקבולים ע"ח הנפקת מניות |
| 335,252 | 598,916 | מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון |
| ----- | ----- | |
| 480,472 | 34,260 | <u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי המזומנים</u> |
| 302,372 | 782,844 | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u> |
| <u>782,844</u> | <u>817,104</u> | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u> |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ליום 31 בדצמבר 2015

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי
המזומנים מפעילות שוטפת**

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|---|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| | | הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים: |
| 2,026,820 | 2,044,273 | פחת והפחותות |
| (8,665) | (2,528) | שיערוך הלוואות |
| 6,480 | 23,973 | עלייה (ירידה) בהפרשה לפיצויי פיטורין |
| (76,697) | -- | הפסד (רווח) הון |
| <u>1,947,938</u> | <u>2,065,718</u> | |
| | | שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: |
| (260,035) | (1,367,870) | ירידה (עלייה) בלקוחות והמחאות לגבייה |
| (25,793) | (138,709) | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה |
| (425,000) | -- | ירידה (עלייה) במלאי עבודות בביצוע |
| 322,159 | 236,026 | עלייה (ירידה) בספקים והמחאות לפירעון |
| 524,275 | 2,416,365 | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות |
| 528,302 | 571,169 | עלייה (ירידה) ביתרת בעלי מניות בגין הוצאות שוטפות |
| 663,908 | 1,716,981 | |
| <u>2,611,846</u> | <u>3,782,699</u> | |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

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 על ידי 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, ח.פ. 512415464.
4. החברה עוסקת בתפעול של מספר פרויקטים בעפולה שהמרכזיים ביניהם הינם כדלקמן (ראה פירוט התקשרויות בביאור 12):

- **הפעלת השוק החדש:** שוק עירוני מקורה הממוקם בדרום מזרח העיר והפועל יומיים בשבוע. השוק נבנה על ידי החכ"ל עבור עיריית עפולה, והוחכר לחכ"ל לתקופה של 24 שנים. בשנת 2016 הועבר תפעול השוק לידי זכיין (ראה ביאור 12- צדדים קשורים).
- **ניהול נכסים:** העירייה מסרה לחברה ניהול חלק מנכסיה. החברה גובה דמי שכירות ומחויבת להעביר לעירייה 60% מסך הכנסותיה. במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחכ"ל, על החברה לטפל בכל הנוגע לשימוש בנכסי מקרקעין שבבעלות העירייה לרבות טיפול בדגלי פרסום.
- **קאנטרי קלאב:** החברה בנתה את הקאנטרי קלאב בעיר שהופעל ע"י מפעיל (חברת מ.ש.ל.י. ספורט עפולה בע"מ) עד לתאריך 5.7.2011. החל מהמועד הנ"ל קיבלה לידיה החברה את החזקת והפעלת הקאנטרי (ראה ביאור 14- מגזרי פעילות). המבנה נבנה על קרקע שהוחכרה מעיריית עפולה לתקופה של 24 שנים תמורת דמי חכירה שנתיים או שיעור מהרווח (ראה ביאור 12- צדדים קשורים). כחלק ממתחם הקאנטרי קלאב קיימים שטחים המיועדים להשכרה לגורמים אחרים כגון מסעדה וחנויות.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

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. דוחות כספיים בערכים נומינליים

הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים. מידע בדבר השפעת השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים עד ליום 31 בדצמבר 2007, כאמור בגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל, לא נכלל בדוחות כספיים אלה.

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:** בהערכות 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 השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בתי 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 המזומנים המהווים הצפויים מאותו נכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

ד. עבודות בביצוע

עבודות בביצוע נרשמו לפי שווי שוק הנמוך מעלות הבנייה כמפורט בביאור 5- מלאי עבודות בביצוע. החברה ביצעה הערכת שווי ביום 22.11.2007 ויצרה בספרים הפרשה לירידת ערך בהתאם. במהלך השנים 2009-2010 הושקעו בפרויקט סכומים נוספים, בעיקר בגין עלויות עקיפות. ביום 27.06.2011 נערכה שמאות נוספת להערכת שווי הנכס במצבו הנוכחי ולפיה שווי הנכס הסתכם בסך של 2.7 מיליון ₪ בגינה נערכה הפרשה לירידת ערך בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה בשנת 2010. ביום 22.06.2015 נערכה שמאות נוספת להערכת שווי הנכס, לפיה שווי הנכס הסתכם לסך של כ-3.1 מיליון ₪, בגינה נערכה הפרשה לעליית ערך בהתאם בדוחות הכספיים של החברה (ראה ביאור 5- מלאי עבודות בביצוע).

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית / המשך

ה. הפרשה לחובות מסופקים

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

1. 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) פחת:

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע. נכסים בחכירה מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ותקופת השימוש בנכסים. קרקע אינה מופחתת.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

| % | ציוד |
|-------|---------|
| 15-7 | מחשבים |
| 33 | כלי רכב |
| 20-15 | מבנים |
| 4 | |

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

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית / המשך

ז. הכנסות

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

(1) הכנסות מהפעלת הקאנטרי קלאב

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

(2) הכנסות מהשכרת נכסים

- א. הכנסות משכירות דוכנים בשוק - ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.
- ב. הכנסות שוטפות ממתן זיכיונות - ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.
- ג. הכנסות מהשכרת נכסים - ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

(3) הכנסות משירותי כוח אדם

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

(4) הכנסות מהפעלת בריכה בעפולה עילית

ההכנסות מהפעלת בריכה בעפולה עילית נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

ח. התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד

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

ט. צדדים קשורים : כמוגדר בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי החשבון בישראל.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית / המשך

י. 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 - לקוחות והמחאות לגבייה

א. ההרכב:

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 409,124 | 403,531 | לקוחות |
| 1,868,061 | 1,762,816 | המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי (ב') |
| -- | 1,483,296 | הכנסות לקבל (ג') |
| 2,277,185 | 3,649,643 | |
| (375,304) | (379,892) | בניכוי הפרשה לחומ"ס (ד') |
| <u>1,901,881</u> | <u>3,269,751</u> | |

ב. המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי

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

ג. הכנסות לקבל

יתרת ההכנסות לקבל משקפת את ההכנסות בגין שכר עבודה מחלקת חינוך שהתקבלו בשנת 2016, עבור שכר עבודה לשנת 2015.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

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

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|------------------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 2,909 | -- | הכנסות לקבל |
| 43,777 | 185,170 | הוצאות מראש (ב') |
| 1,000,000 | -- | בעלת מניות - בגין הקצאת מניות (ג') |
| 19,883 | 20,108 | פקיד שומה |
| <u>1,066,569</u> | <u>205,278</u> | |

ב. הוצאות מראש:

עיקר ההוצאות שהווננו להוצאות מראש משקפות את ההוצאות שהוצאו בגין פרויקט ה"חממה הטכנולוגית".

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 4 - חייבים ויתרות חובה / המשך

ג. בעלת מניות - בגין הקצאת מניות :

בהתאם לפרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של החברה, הוחלט על הקצאת מניות נוספות לבעלת השליטה בחברה בשנת 2014, בסך של 400 אלפי מניות בעלות 1 ₪ ע.נ. בפרמיה של 4 ₪ למניה, סך כל ההגדלה עומדת על ערך כספי של 2 מיליון ₪. נכון ליום 31.12.2014 התקבל מתוך סכום זה, סך של 1 מיליון ₪ והיתר כמוצג בביאור לעיל, נפרע בשנת 2015.

באור 5 - מלאי עבודות בביצוע

א. החברה רכשה מעיריית עפולה מגרש הצמוד לשוק המקורה החדש, לשם בניית מבנה חנויות שוק. שטח המגרש כ- 2,100 מ"ר. שטח המבנה המתוכנן כ- 870 מ"ר ובו 46 חנויות. עבודות הבניה הופסקו בשל קשיי מימון (ראה ביאור 12 (א')).

ב. הרכב ההוצאות :

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|--------------------|--------------------|--------------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 3,585,566 | 3,585,566 | רכישת מגרש, מיסים ואגרות בנייה |
| | | השתתפות בעלות הכשרה מגרשי חניה |
| 351,700 | 351,700 | ותכנון ע"פ חוזה (1) |
| 375,679 | 375,679 | פקוח, תכנון וצילומים |
| <u>4,167,124</u> | <u>4,167,124</u> | עבודות בנייה |
| 8,480,069 | 8,480,069 | |
| <u>(5,355,069)</u> | <u>(5,355,069)</u> | ירידת ערך עבודות בביצוע (3) |
| <u>3,125,000</u> | <u>3,125,000</u> | |

(1) זקיפת הוצאות
בשנת 2009 נזקפו הוצאות תכנון והשתתפות בעלות מגרשי חניה, עלויות המהוות חלק מהסכם רכישת הקרקע משנת 2003.

(2) הערכת עלויות לגמר ביצוע
בהתאם לכתב כמויות מיום 26.3.2006 אשר היווה חלק מהמכרז להשלמת עבודות הבניה בפרויקט, עלות השלמת הבניה הוערכה בכ-3.6 מיליון ₪. המכרז בוטל והעבודות לא הושלמו.

(3) הערכת שווי לנכס
ביום 22.11.07 נערכה שמאות להערכת שווי הנכס במצבו הנוכחי לפיה שווי הנכס הסתכם בסך של 2.8 מיליון ₪. מאז הושקעו סכומי כסף נוספים בפרויקט. ביום 27.06.2011 נערכה שמאות נוספת להערכת שווי הנכס במצבו הנוכחי ע"י "טרייסטמן-אגמי שמאות מקרקעין", לפיה שווי הנכס הסתכם בסך של 2.7 מיליון ₪, בגינה נערכה הפרשה לירידת ערך בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה בשנת 2010.
ביום 22.06.2015 נערכה שמאות נוספת להערכת שווי הנכס, לפיה שווי הנכס הסתכם לסך של כ-3.1 מיליון ₪, בגינה נערכה הפרשה לעליית ערך בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 6 - רכוש קבוע
א. ההרכב:

| <u>סה"כ</u> | <u>תאים פטו ולטאים</u> | <u>כלי רכב</u> | <u>שיפורים במושכר</u> | <u>ציוד וריהוט</u> | <u>שלטי דרך רבין</u> | <u>ציוד בריכה ע.עילית</u> | <u>ציוד מזנון</u> | <u>חממה טכנולוגית</u> | <u>שוק</u> | <u>קאנטרי</u> | <u>עלות</u> |
|-------------------|------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח |
| 49,334,774 | 10,440 | 148,644 | 8,061 | 73,179 | 112,500 | -- | 10,940 | -- | 12,710,416 | 36,260,594 | יתרה ליום 1.1.15 |
| 1,751,535 | -- | -- | -- | 22,432 | -- | 9,681 | -- | 1,545,228 | 6,850 | 167,344 | תוספות השנה |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | גריעות השנה |
| 51,086,309 | 10,440 | 148,644 | 8,061 | 95,611 | 112,500 | 9,681 | 10,940 | 1,545,228 | 12,717,266 | 36,427,938 | יתרה ליום 31.12.15 |
| פחת שנצבר | | | | | | | | | | | |
| 25,663,022 | -- | 18,749 | -- | 50,908 | 25,000 | -- | 3,931 | -- | 5,619,284 | 19,945,150 | יתרה ליום 1.1.15 |
| 2,044,273 | -- | 20,600 | 806 | 6,734 | -- | 833 | 1,252 | -- | 535,644 | 1,478,404 | פחת השנה |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | גריעות השנה |
| 27,707,295 | -- | 39,349 | 806 | 57,642 | 25,000 | 833 | 5,183 | -- | 6,154,928 | 21,423,554 | יתרה ליום 31.12.15 |
| <u>23,379,014</u> | <u>10,440</u> | <u>109,295</u> | <u>7,255</u> | <u>37,969</u> | <u>87,500</u> | <u>8,848</u> | <u>5,757</u> | <u>1,545,228</u> | <u>6,562,338</u> | <u>15,004,384</u> | עלות מופחתת 31.12.15 |
| <u>23,671,752</u> | <u>10,440</u> | <u>129,895</u> | <u>8,061</u> | <u>22,271</u> | <u>87,500</u> | <u>--</u> | <u>7,009</u> | <u>--</u> | <u>7,091,132</u> | <u>16,315,444</u> | עלות מופחתת 31.12.14 |

ב. חממה טכנולוגית:

בשנת 2015 הושקעו כ- 1.5 מיליון ₪ בהקמת מרכז חדשנות. הנכס הושכר בשנת 2016 לתיכוד יופחות בדוחות משנת 2016 ואילך וזאת על מנת ליצור הקבלה בין הכנסות להוצאות ממגזר זה.

ג. כלי רכב:

הסכם חכירה לרכישת רכב מסוג פולקסווגן: בשנת 2014 נחתם הסכם חכירה לרכישת רכב בין חברת ליסקאר רם בע"מ לבין החברה. הנ"ל נרשם ברכוש קבוע מול התחייבות בגין ליסינג מימוני.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 7 - הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

א. ההרכב :

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 24,822 | 26,594 | חלויות שוטפות בגין ליסינג מימוני (ב') |
| <u>734,560</u> | <u>764,372</u> | חלויות שוטפות של הלוואות לז"א (ג') |
| <u>759,382</u> | <u>790,966</u> | |

- ב. חלויות שוטפות בגין ליסינג מימוני:** בשנת 2014 נחתם הסכם חכירה לרכישת רכב מסוג פולקסווגן בליסינג מימוני. התחייבות החברה שתפרע בשנת 2016 הוצגה במסגרת ההתחייבות לזמן קצר לעומת התחייבות החברה שתפרע משנת 2017 ואילך אשר הוצגה במסגרת ההתחייבות לזמן ארוך (ראה ביאור 11) - התחייבות בגין ליסינג מימוני.
- ג. חלויות שוטפות של הלוואות לז"א:** ראה ביאור (10) - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות.

באור 8 - ספקים והמחאות לפירעון

א. ההרכב :

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|----------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 931,985 | 1,569,192 | ספקים ונותני שירותים |
| <u>92,168</u> | <u>138,562</u> | המחאות לפירעון (ב') |
| <u>1,024,153</u> | <u>1,707,754</u> | |

- ב. המחאות לפירעון:** המחאות לפירעון כוללות בעיקר שיקים לפירעון שניתנו בגין רכישת ציוד לחדר הכושר שבקאנטרי קלאב.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| ש"ח | ש"ח | |
| 306,490 | 1,016,634 | עובדים ומוסדות בגין עובדים |
| 77,902 | 362,717 | מוסדות ממשלתיים אחרים |
| 1,819,888 | 1,714,764 | מקדמות מלקוחות (ב') |
| -- | 1,508,474 | הכנסה מראש (ג') |
| <u>114,911</u> | <u>132,967</u> | הוצאות לשלם |
| <u>2,319,191</u> | <u>4,735,556</u> | |

ב. מקדמות מלקוחות: יתרת המקדמות מלקוחות כמפורט לעיל, משקפת בעיקר את התקבול שהתקבל מלקוחות מנויי הקאנטרי.
ג. הכנסה מראש: משקפת את התקבול שהתקבל מראש בשנת 2015 בגין שירותי השכר.

באור 10 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

א. ההרכב:

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| ש"ח | ש"ח | |
| 11,926,675 | 11,189,608 | הלוואות שאינן צמודות P+0.3% |
| <u>(734,560)</u> | <u>(764,372)</u> | בניכוי חלויות שוטפות |
| <u>11,192,115</u> | <u>10,425,236</u> | |

ב. מועדי פרעון

| <u>31.12.2015</u> | |
|--------------------------|----------------------------|
| ש"ח | |
| 764,372 | שנה ראשונה - חלויות שוטפות |
| ----- | |
| 796,458 | שנה שנייה |
| 829,317 | שנה שלישית |
| 863,533 | שנה רביעית |
| <u>7,935,928</u> | שנה חמישית ואילך |
| <u>10,425,236</u> | |
| ----- | |
| <u>11,189,608</u> | |

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 10 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות/ המשך

ג. יתרת ההלוואה כפי שמופיעה בסעיף (א'), הינה הלוואה אותה נטלה החברה ב- 09.08.2012, מבנק פועלים בע"מ בסך של כ- 13.5 מיליון ₪, להחזר ב- 180 תשלומים חודשיים, החל מ- 03.09.2012, כל תשלום נושא קרן וריבית. ההלוואה נושאת ריבית שנתית אשר מחושבת על בסיס שיעור הפריים בתוספת סיכון של 0.3% לשנה. הלוואה זו הינה מחזור הלוואות שהיו קיימות נכון לאותו המועד בחברה, כמפורט להלן:

- הלוואות עבור הקאנטרי קלאב: שתי הלוואות עבור הקאנטרי קלאב שנלקחו מבנק לאומי לישראל בע"מ בשנת 2001, בסך כולל של 7 מיליון ₪.
- הלוואות עבור השוק העירוני: ארבע הלוואות עבור השוק העירוני שנלקחו מבנק פועלים בע"מ בשנת 2002, בסך כולל של 10 מיליון ₪.

מחזור ההלוואות כאמור, הביא לחסכון בעלויות ריבית והפרשי הצמדה. שיעורי הריבית כפי שהיו קיימים בהלוואות הקודמות הגיעו לכ- 10% בשנה כולל הפרשי הצמדה לעומת שיעורי הריבית בהלוואה החדשה אשר מחושבת על בסיס שיעור הפריים בתוספת סיכון של 0.3% לשנה, הבדל של כ- 7% בשיעורי הריבית. פערי ריבית אלו יוצרים חסכון בעלויות החברה בתשלומי ריבית והפרשי הצמדה גבוהים, בגין הלוואות כפי שהיו בחברה טרם נטילת הלוואה החדשה וכתולדה מכך חסכון זה מביא לשיפור בתזרימי המזומנים שלה, שכן ההחזר החודשי בגין מרכיב הקרן בו נושאת החברה בהלוואה החדשה הינו נמוך ביחס לפירעונות הקודמים. שינוי זה מקבל ביטוי בביאור 10 (א') כמפורט לעיל. יתרת החלויות שוטפות כפי שהחברה הייתה צפויה לפרוע בשנת 2016 במידה ואינה הייתה מבצעת את המהלך וממחזרת את הלוואותיה היה צפוי להסתכם לסך של כ- 1.3 מיליון ₪ לעומת חלויות שוטפות של כ- 764 אלפי ₪ בגין הלוואה החדשה. שינוי זה משפר כאמור לעיל את תזרימי המזומנים של החברה, שכן ההחזרים אינם נושאים הפרשי הצמדה ופרוסים לפרק זמן ארוך יותר.

ד. ערבויות

עיריית עפולה ערבה לאובליגו בבנק הפועלים, כמפורט להלן (סכומים משוערכים ליום 31.12.2015):

| <u>בנק מקבל הערבות</u> | <u>סוג האשראי</u> | <u>הלוואה מיום</u> | <u>קרן ההלוואה ש"ח</u> | <u>יתרה משוערכת ש"ח</u> |
|------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| בנק הפועלים | הלוואה שקלית | 09.08.2012 | 13,510 | 11,189 |

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 11 - התחייבות בגין ליסינג מימוני

א. ההרכב:

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 103,714 | 75,638 | התחייבות בגין ליסינג מימוני (ב') |
| <u>103,714</u> | <u>75,638</u> | |

ב. התחייבות בגין ליסינג מימוני: בשנת 2014 נחתם הסכם חכירה לרכישת רכב מסוג פולקסווגן בליסינג מימוני. התחייבות החברה שתפרע בשנת 2016 הוצגה במסגרת ההתחייבות לזמן קצר לעומת התחייבות החברה שתפרע משנת 2017 ואילך אשר הוצגה במסגרת ההתחייבות לזמן ארוך (ראה ביאור (7) - הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך).

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

ביאור 12- צדדים קשורים

עיריית עפולה מחזיקה ב- 100% ממניות החכ"ל.

א. חוזים והתקשרויות עם צדדים קשורים
להלן פירוט החוזים וההתקשרויות הקיימים בין החכ"ל לבין עיריית עפולה:

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, תחא העירייה רשאית להחכיר לחברה את המגרש לרבות המבנה, לתקופה של 288 חודשים.

בגין כל פעולות התכנון, ניהול, פיקוח וביצוע של השוק המקורה, תשלם העירייה לחברה סך השווה למלוא סכום ההוצאות ובתוספת של 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. תקופה החכירה - 24 שנים. תמורת החכירה מתחייבת החברה לשלם לעירייה דמי חכירה מהוונים בסך של 12,500,000 ₪ המהווים דמי חכירה שנתיים בסכום של 520,800 ₪ לכל שנת שכירות. החברה תהיה 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 ₪ אל מול דמי חכירה המהוונים באותו סכום. 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 וינהל יחד עימו. המבנה יכיל 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 הכשרת מגרשי חניה לשוק (300 אש"ח).

עלויות אלו (תכנון והכשרת מגרשי חניה) נזקפו לעלות הפרויקט בשנת 2009.

לפי סקירה שהתקבלה מאת מנהל החברה, בשנת 2016 נחתם הסכם זיכיון לגבי השוק העירוני. ע"פ ההסכם תינתן לנפעיל 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 מבניהן; סכום השווה ל 7% ממחזור עסקאותיו או הסכומים בהתאם להצעת המפעיל במכרז. 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.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

חוזים והתקשרויות עם צדדים קשורים/ המשך

קאנטרי קלאב: בהתאם לחוזה חכירה מיום 23.11.99, העירייה, כתוכרת לדורות של שטח הידוע כגוש 16745 חלקה 23-25, החכירה לחברה את הקרקע בתכירת משנה לצורך הקמת מרכז נופש וספורט לרבות שטחים מסחריים (להלן - המרכז). תקופת החכירה: 24 שנים. בתקופה זו החברה מתחייבת להפעיל את המרכז. על פי החוזה, דמי החכירה 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 1.6.99, העירייה מסרה לחברה ניהול חלק מנכסיה. החברה זכאית לגבות את כל התקבולים שיכנסו מניהול נכסים ומחויבת להעביר לעירייה 60% משכר דירה ו/או כל תקבול שיגבה מדיירים ו/או מחזיקים. בפועל, ההתחשבויות בין הצדדים הינה כ- 60% מהרווח, בניכוי הוצאות עקיפות מועמסות. הצדדים צפויים לעדכן את ההסכמים ביניהם.

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

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

ביאור 12 - צדדים קשורים/ המשך

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|---------------------|---------------------|--|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| | | <u>הכנסות</u> |
| 242,300 | -- | הכנסות משירותי גזם |
| 335,126 | -- | הכנסות משירותי טיאוט |
| 1,552,764 | 4,432,615 | הכנסות כח אדם ומחלקת חינוך |
| 110,512 | 42,786 | הכנסות מנויים קאנטרי קלאב |
| <u>2,240,702</u> | <u>4,475,401</u> | |
| | | <u>הוצאות</u> |
| 46,668 | 46,824 | דמי חכירה קאנטרי |
| 129,749 | 189,495 | עמלות נכסים |
| 456,832 | 447,270 | ארנונה וריבית |
| <u>633,249</u> | <u>683,589</u> | |
| | | <u>ג. ניתוח יתרת החכ"ל</u> |
| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 44,610,966 | 46,610,966 | העברות כספיות במהלך השנים |
| 3,387,774 | 3,387,774 | תמורת מגרש שוק 2 (חנויות) |
| (980,460) | (980,460) | שירותי ניהול |
| 619,620 | 666,444 | דמי חכירה קאנטרי קלאב |
| 1,267,796 | 1,267,796 | עמלות חניה |
| 1,722,275 | 1,911,770 | עמלות נכסים |
| 1,000,000 | -- | חוב בגין הנפקת הון מניות |
| 6,741,184 | 7,188,454 | ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח |
| (169,206) | (281,626) | חו"ז שוטף (שירותי טיאוט, גזם, שכ"ע ושונות) |
| 58,199,949 | 59,771,118 | |
| <u>(55,050,000)</u> | <u>(55,050,000)</u> | בקיצוץ תקבולים ע"ח הון מניות |
| <u>3,149,949</u> | <u>4,721,118</u> | יתרה בספרי החברה |

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

ביאור 13- הון עצמי

א. ההרכב :

| <u>31.12.2015</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|---------------------|-------------------|--------------------------------------|
| <u>מונפק ונפרע</u> | <u>רשום</u> | |
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 22,450,000 | 23,050,000 | <u>מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ כ"א</u> |
| 32,600,000 | | <u>פרמיה על מניות</u> |
| <u>55,050,000</u> | | |
| <u>(46,516,364)</u> | | <u>יתרת הפסד</u> |
| <u>8,533,636</u> | | |

ב. הקצאת מניות:

בהתאם לפרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של החברה, הוחלט על הקצאת מניות נוספות לבעלת השליטה בחברה בשנת 2014 בסך של 400 אלפי מניות בעלות 1 ₪ ע.נ בפרמיה של 4 ₪ למניה, סך כל ההגדלה עומדת על ערך כספי של 2 מיליון ₪.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

ביאור 14 - מגזרי פעילות

א. החכ"ל עפולה בע"מ פועלת במספר מגזרי פעילות עסקיים, כמפורט מטה:

הפעלת שוק עירוני:

הכנסה מהשכרת דוכנים, יומיים בשבוע על בסיס מזדמן.
שנת 2016, הפעלת השוק הועברה למפעיל חיצוני (ראה ביאור 12 - צדדים קשורים).

השכרת נכסים ומתן זיכיונות:

לחברה הכנסות מהשכרת חלק ממבנים אשר בבעלות העירייה, וכן ממתן זיכיונות לפרסום על גבי שלטים ברחבי העיר.

כח אדם:

לחברה הכנסות עבור העסקת עובדים עבור העירייה החל מיום 21.6.2011. המחלקות העיקריות שמקבלות שירות באמצעות החברה הינן כדלקמן: מחלקת תפעול, מינהל הנדסה, חינוך וכיוצ"ב.

הפעלת בריכה:

לחברה הכנסות מהפעלת בריכה בעפולה עילית.

הפעלת קאנטרי קלאב:

בתאריך 20.10.2010 הוגשה ע"י חברת משלי ספורט עפולה בע"מ תביעה משפטית כנגד החכ"ל בהתייחס להסכם הפעלת הקאנטרי קלאב בעפולה. ביום 5.7.2011 הגיעו הצדדים להסכם לפיו, החל ממועד זה הפסיקה חברת משלי ספורט בע"מ להפעיל את מועדון הקאנטרי והחכ"ל קיבלה לידיה את החזקת והפעלת הקאנטרי.

ביום 7 במרץ 2013, הושג הסכם גישור בין הצדדים. בהסכם הוסכם והותנה על סילוק סופי ומוחלט של כלל טענות הצדדים מכל מין וסוג שהוא, לרבות טענות כלפי מנהלי ובעלי מניות הצדדים ו/או מי מטעמם.

נכון ליום 31.12.2015 מספר החברים בקאנטרי הינו כ- 2,529 חברים.

חברה כלכלית למיתוח עפולה בע"מ
 ליום 31 בדצמבר 2015

בפירוט מגזרי לשנת 2015:

| | | כריכה | מח אדם | פרויקט חנינת | הכנסות | השכרת | קאנטרי | תכנון | | עלות הכנסות והשירותים | |
|------------|---------|-----------|-------------|--------------|-----------|------------|-----------|-------|-----|-----------------------|-----|
| סה"כ | עפולה | עליות | עליות עפולה | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח |
| | עליות | עליות | עליות עפולה | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח |
| 11,257,989 | 345,204 | 2,029,944 | 2,402,671 | 33,500 | 1,088,516 | 5,119,063 | 239,091 | | | | |
| 6,347,073 | 176,578 | 1,901,921 | 2,402,671 | -- | -- | 1,760,065 | 105,838 | | | | |
| 236,319 | -- | -- | -- | -- | 189,495 | 46,824 | -- | | | | |
| 530,766 | 76,808 | -- | -- | -- | -- | 447,485 | 6,473 | | | | |
| 429,261 | 12,435 | -- | -- | -- | -- | 291,987 | 124,839 | | | | |
| 406,714 | -- | -- | -- | -- | -- | 406,714 | -- | | | | |
| 10,051 | -- | -- | -- | -- | -- | 10,051 | -- | | | | |
| 429,384 | -- | -- | -- | -- | 1,514 | 381,764 | 46,106 | | | | |
| 50,461 | 5,107 | 8,282 | 830 | 7,595 | -- | 27,747 | 900 | | | | |
| 255,278 | -- | -- | -- | -- | -- | 255,278 | -- | | | | |
| 24,947 | -- | -- | -- | -- | -- | 24,161 | 786 | | | | |
| 24,431 | -- | -- | -- | -- | -- | 24,431 | -- | | | | |
| 28,027 | -- | -- | -- | -- | -- | 27,703 | 324 | | | | |
| 423,132 | 45,952 | -- | -- | -- | -- | 249,900 | 127,280 | | | | |
| 3,000 | -- | -- | -- | -- | -- | 3,000 | -- | | | | |
| 48,800 | -- | -- | 48,800 | -- | -- | -- | -- | | | | |
| 19,240 | -- | 9,500 | 9,740 | -- | -- | -- | -- | | | | |
| 3,158 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | | | | |
| 795,662 | -- | -- | -- | -- | 7,326 | 643,057 | 145,279 | | | | |
| 200 | -- | -- | -- | -- | -- | 200 | -- | | | | |
| 26,748 | -- | -- | -- | -- | -- | 26,748 | -- | | | | |
| 2,016,133 | 2,085 | -- | -- | -- | -- | 1,478,404 | 535,644 | | | | |
| 12,108,785 | 318,965 | 1,919,703 | 2,462,041 | 7,595 | 198,335 | 6,108,677 | 1,093,469 | | | | |
| (850,796) | 26,239 | 110,241 | (59,370) | 25,905 | 890,181 | (989,614) | (854,378) | | | | |
| 1,165,337 | 28,324 | 110,241 | (59,370) | 25,905 | 890,181 | 488,790 | (318,734) | | | | |
| 21,668,827 | 14,605 | -- | -- | -- | 87,500 | 15,004,384 | 6,562,338 | | | | |

רווח (הפסד) אולמי
 רווח (הפסד) בנטרול פחת
 נכסי המגזר

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ
ליום 31 בדצמבר 2015

ג. פירוט מוגדרי לשנת 2014:

| סה"כ | בריבה | כח אדם | הנסות ממכרות | רכבים ייעודיים | השכרת נכסים וזכויות | קאנטרי קלאב | שוק עירוני | הנסות |
|-------------|---------|-----------|--------------|----------------|---------------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח | ש"ח (*) | ש"ח | ש"ח |
| 7,614,228 | 303,152 | 1,552,764 | 11,891 | 577,426 | 363,579 | 4,499,755 | 305,661 | |
| 3,527,173 | 155,930 | 1,434,716 | -- | 247,635 | -- | 1,449,028 | 239,864 | עלות הנסות והשירותים |
| 176,417 | -- | -- | -- | -- | 129,749 | 46,668 | -- | שכר עבודה ונלוות |
| 600,610 | 43,073 | -- | -- | 254,943 | -- | 300,087 | 2,507 | עמלות ודמי חכירה לעירייה |
| 436,075 | 16,690 | -- | -- | -- | -- | 282,228 | 137,157 | אחזקה וגיבון |
| 322,560 | -- | -- | -- | -- | -- | 322,560 | -- | ניקיון |
| 5,738 | -- | -- | -- | -- | -- | 5,738 | -- | הוצאות חוגים ומפעיל |
| 458,212 | -- | -- | -- | -- | -- | 401,136 | 57,076 | קניות |
| 40,556 | 4,530 | -- | -- | -- | -- | 32,046 | 3,980 | חשמל |
| 325,961 | -- | -- | -- | -- | -- | 325,961 | -- | פרסום |
| 22,535 | -- | -- | -- | -- | -- | 21,933 | 602 | ג |
| 29,439 | -- | -- | -- | -- | -- | 29,439 | -- | טלפון וכבלים |
| 27,468 | -- | -- | -- | -- | -- | 27,468 | -- | משרדיות ואחזקת מחשב |
| 467,114 | 40,479 | -- | -- | -- | -- | 242,362 | 184,273 | אגרות |
| 86,268 | -- | -- | -- | -- | 72,000 | 14,268 | -- | שמירה ואבטחה |
| 9,100 | 5,850 | -- | -- | -- | -- | 3,250 | -- | דמי שכירות |
| 800 | -- | -- | -- | -- | -- | 800 | -- | שכירות ציוד |
| 7,367 | -- | -- | -- | -- | -- | 7,367 | -- | משפטיות |
| 703,769 | -- | -- | -- | -- | -- | 551,931 | 151,838 | אחרות |
| 2,750 | -- | -- | -- | -- | -- | 2,750 | -- | מיסים ומים |
| 38,233 | -- | -- | -- | -- | -- | 38,233 | -- | קורסים |
| 2,013,475 | 1,252 | -- | -- | 11,252 | -- | 1,465,964 | 535,007 | אחזקת רכב |
| 9,301,620 | 267,804 | 1,434,716 | -- | 513,830 | 201,749 | 5,571,217 | 1,312,304 | פחת |
| (1,687,392) | 35,348 | 118,048 | 11,891 | 63,596 | 161,830 | (1,071,462) | (1,006,643) | סה"כ הוצאות |
| 326,083 | 36,600 | 118,048 | 11,891 | 74,848 | 161,830 | 394,502 | (471,636) | רווח (הפסד) גולמי |
| 23,501,085 | 7,009 | -- | -- | -- | 87,500 | 16,315,444 | 7,091,132 | רווח (הפסד) בנטרול פחת |
| | | | | | | | | נכסי המגזר |
| | | | | | | | | (*) מוין וסווג מחדש |

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

ביאור 15- הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

א. ההרכב:

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|---------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 13,553 | 10,279 | ריבית ועמלות בנקים |
| 56,787 | 73,470 | עמלות כ. אשראי |
| 293,905 | 224,317 | ריבית הלוואות (בי') |
| 251 | 1,324 | ריבית וקנסות מוסדות |
| -- | 13,358 | ריבית ספקים |
| <u>364,496</u> | <u>322,748</u> | |

ב. ריבית הלוואות: ראה ביאור 10 הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות.

ביאור 16- הוצאות (הכנסות) אחרות

א. ההרכב:

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|---------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 111,542 | 87,038 | ריבית ארנונה ואגרות (בי') |
| (425,000) | -- | עליית ערך (גי') |
| (76,697) | -- | הפסד (רווח) הון (די') |
| <u>(390,155)</u> | <u>87,038</u> | |

ב. ריבית ארנונה ואגרות:

הוצאות הריבית כמפורט לעיל, בשנת 2015 ובשנה המקבילה אשתקד, משקפות את הוצאות הריבית שנוקפו עבור חובות ארנונה ואגרות בגין השנה השוטפת ובגין שנים קודמות.

ג. עליית ערך: ביום 22.06.2015 נערכה שמאות ע"י "טרייסטמן- אגמי שמאות מקרקעין", להערכת שווי הנכס במתחם השוק העירוני החדש, בעפולה. לפי השומה שווי הנכס הסתכם לסך של כ-3.1 מיליון ש"ח, בגינה נערכה הפרשה לעליית ערך בהתאם, בדוחות הכספיים של החברה (ראה ביאור 5- מלאי עבודות בביצוע).

ד. רווח הון: רווח ההון נובע ממימוש ר"ק.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

ביאור 17- ערבויות ושעבודים

א. קיימת ערבות של העירייה לטובת החכ"ל (ראה ביאור 10 (ד')- ערבויות).

ב. בהתאם לדו"ח מרשם החברות מיום 04.04.2016 לחברה רשומים השעבודים הבאים:

- שעבוד קבוע וצף מיום 20.6.2002, לטובת בנק הפועלים בע"מ, על חשבון מס' 225687 בסניף 727 וכספים אשר יופקדו בחשבון זה, והזכויות הנלוות. שעבוד צף על כל ההכנסות והתמורות של הממשכן מכל סוג שהוא אשר יתקבלו מפרויקט שלב א' של השוק העירוני החדש בעפולה אשר נבנה על המקרקעין הידועים כגוש 16696 חלקה 32, א.ת. דרך מנחם בגין עפולה, לרבות התמורות.
- שעבוד מיום 11.08.2014 על הזכויות החוזיות ברכב פולקסווגן מס' 57-792-53 המשועבדים עפ"י חוזה חכירה מיום 11.08.2014 ושעבוד פק' או כספים שהפקידה הלוח אצל החב' בק"ע הסכם חכירה.

ביאור 18- מסים על הכנסה

א. שומות מס:

על פי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, השומות שהוצאו לחברה בגין שנות המס עד וכולל שנת המס 2011 הינן סופיות.

ב. מסים נדחים: בהעדר וודאות באשר לקיום הכנסה חייבת במס בעתיד, לא נרשמו מסים נדחים בספרי החברה.

ביאור 19- תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות

בהתאם למכתב שהתקבל מעו"ד של החברה מיום 13.06.2016 להלן פירוט התביעות, נכון לאותו המועד:

- א. החברה הכלכלית נ"י "אלף אלף משקאות קלים וחריפים בע"מ", סכום התביעה כ- 73 אלפי ₪. מהות התביעה - תשלום דמי שכירות בהתאם להסכם הרשאה לשימוש בשטח קרקע לצורך הצבת שלט פרסום אלקטרוני ותביעה לפינוי. התביעה נדחתה עפ"י פסק דין של בית משפט השלום מתאריך 27.02.2016. על פסק הדין הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי. נכון למועד קבלת מכתב זה טרם נקבע מועד לדיון בערעור.
- ב. החברה הכלכלית נגד "מרזבית צפון בע"מ", סכום התביעה כ- 34 אלפי ₪ מהות התביעה - דמי שכירות שלא שולמו. הואיל ולא הוגשה בקשת רשות להתגונן על ידי מרזבית, ניתן להתחיל בנקיטת הליכים בתיק. ביום 31.03.2016 נשלח מכתב התראה בטרם נקיטה בהליכים בתיק ההוצל"פ.
- ג. mered hagos נגד תדר "שירותי אבטחה ניקיון וכוח אדם בע"מ". סכום התביעה כ- 87 אלפי ₪ (החברה הכלכלית נתבעת ע"י של כ- 54 אלפי ₪). מהות התיק- כספית. תביעת עובד קבלן ניקיון בקאנטרי קלאב כנגד החברה הקבלנית וכנגד החברה הכלכלית- כמזמינת השירות, לתשלום זכויות מכוח יחסי עבודה. נכון למועד קבלת מכתב זה טרם הוגש כתב הגנה מטעם החברה הקבלנית. הוגש כתב הגנה מטעם החכ"ל ובקשה להודעת צד ג' כנגד החברה הקבלנית (תדר). הבקשה תידון במעמד הדיון המוקדם בתיק הקבוע ליום 02.11.2016.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

באור 20 – ביטול הערת "העסק החי" בדוח המבקר

- א. נכון ליום 31.12.2015, לחברה הפסדים נצברים של למעלה מ- 46 מיליון ₪ מתוכם הפסד השנה בסך של כ- 2.2 מיליון ₪ (אשתקד הפסדים נצברים של למעלה מ- 44 מיליון ₪).
- ב. נכון ליום 31.12.2015 לחברה גרעון בהון החוזר של למעלה מ- 2.5 מיליון ₪ (אשתקד גרעון של כ- 1.3 מיליון ₪).
- ג. ביום 09.08.2012 נטלה החברה הלוואה מבנק פועלים בע"מ בסך של כ- 13.5 מיליון ₪, להחזר ב- 180 תשלומים חודשיים, החל מ- 03.09.2012, הלוואה זו הינה מחזור הלוואות שהיו קיימות נכון לאותו המועד בחברה, מהלך שצמצם באופן משמעותי את החלויות השוטפות בחברה (ראה ביאור 10 (ג) - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות).
- בנוסף לפירעון המוקדם של הלוואות שהיו קיימות בחברה נכון לאותו מועד, כמפורט בביאור 10, פרעה החברה את התחייבותה בגין העברות כספיות שהועברו לחברה ע"י בעלת המניות בה, עיריית עפולה בסך של כ- 4.2 מיליון ₪ ביום 23.08.2012.
- ד. לחברה אובליגו בבנקים כמפורט בביאורים 7 ו- 10. עיריית עפולה ערבה להתחייבויות החברה לבנקים כמפורט בביאור 10 (ד') - ערבויות.
- ה. ניתוח ה- EBITDA של החברה מתוך דוחותיה הכספיים לשנת 2015, מייצג את יכולת החברה לייצר תזרים מזומנים שימשו בין היתר לתשלומי ריבית ופירעון הקרן של הלוואות. יחס פיננסי זה מתקבל ע"י הוספת הוצאות שמופיעות בדו"ח רווח והפסד, אולם אינן כרוכות בתזרים מזומנים, כאשר הוצאות הפחת וההפחתות הן הוצאות הבולטות ביותר, אותן יש לנטרל לצורך קבלת יחס פיננסי זה.

ניתוח- EBITDA

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|--|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| (2,215,226) | (2,195,806) | רווח (הפסד) נקי לפי דוח רווח והפסד |
| 2,026,820 | 2,044,273 | <u>הוסף הוצאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:</u> |
| 6,480 | 23,973 | פחת והפחתות |
| (181,926) | (127,560) | הפרשה לפיצויי פיטורין |
| (501,697) | -- | נטרול הכנסות חד פעמיות - (ראה ביאור 16- הוצאות (הכנסות) אחרות) |
| <u>(683,623)</u> | <u>(127,560)</u> | רווח (הפסד) בניטרול הוצאות הנ"ל |
| <u>759,382</u> | <u>790,966</u> | חלויות שוטפות (ראה ביאור 7- הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לז"א) |

מתוך ניתוח ה- EBITDA של החברה כמפורט לעיל, ניתן לראות כי הפסד החברה בנטרול הוצאות הפחת בשנת 2015, הינו במגמת שיפור, לעומת השנה המקבילה אשתקד. מגמה זו משקפת שיפור בחברה, כמו גם סימנים נוספים אשר מצאו את ביטויים בנתונים הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2016 ובמכתב כפי שהוגש ע"י מנכ"ל החברה, כמפורט להלן:

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

קאנטרי קלאב עפולה:

המשך פיתוח הקאנטרי כאשר היעדים הם; הגדלת כמות המנויים וכפועל יוצא הגדלת ההכנסות ממגזר זה ובמקביל התייעלות וצמצום הוצאות. בשנת 2016 הותקנה מערכת חימום מים אשר הביאה להתייעלות אנרגטית. להערכת מנהלי החברה מהלך זה צפוי להקטין בכ-40% את הוצאות החברה בחימום המים. כמו כן בשנת 2016 החברה מפעילה את מזנון הקאנטרי. שה"כ צפי הגדלת הרווח נאמד בכ- 181 אלפי ₪.

שוק:

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 במכרז. בשלוש השנים הראשונות, לחברה לא צפויות הכנסות אך בד בבד באמצעות מהלך זה החברה תמנע מהפסד כפי שמגזר זה יצר בחברה. לאור האמור לעיל, העברת השוק במהלך 6.2016, תוביל לצמצום הפסד החברה בסך של כ- 150 אלפי ₪ בשנת 2016.

מתקני פרסום עירוניים:

מעבר להיקף ההכנסות הקיים בחברה במגזר זה (נכון ליום 31.12.2015), החברה צופה להגדיל את הכנסותיה ממתקני פרסום. צפי הכנסות ממתקני פרסום צפוי לגדול בכ- 400 אלפי ₪ בשנת 2016. יתרה מכך נערכת החברה להצבת מתקן פרסום חדש על גבי מגדל המים הישן והוצאת מכרזים למסך אלקטרוני נייד ושלטי פרסום מסוג נוסף, אשר צפויים להניב לחברה הכנסות נוספות ממגזר זה. צפי רווח החברה בשנת 2016 ממתקני הפרסום הינו כ- 1.3 מיליון ₪.

מרכז חדשנות:

המרכז הושכר בשנת 2016 עם השלמת בנייתו לזים, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ- 361 אלפי ₪ לשנת 2016. רווח שנתי צפוי כ- 200 אלפי ₪.

מרכז חדשנות שלב ב':

החברה נערכת להקמת מרכז חדשנות שלב ב' שיוקם אף הוא בקאנטרי על פני שטח של כ- 950 מ"ר. החברה נמצאת במו"מ עם חברה נוספת להשכיר את המרכז, אשר במידה ויושכר יניב לחברה דמי שכירות בהיקף של כ- 600 אלפי ₪ לשנה.

הקמת מתחם התחנה:

החברה מבצעת את הקמת מתחם תחנת הרכבת בכיכר העצמאות. עם השלמת ההקמה, החברה צפויה לצאת במכרז לקבלן מפעיל, ובכך להניב דמי שכירות חודשיים של כ- 300 אלפי ₪ לשנה (טרם נקבע אומדן סופי למכרז ההפעלה).

כל האמור לעיל משקף תוספת רווח שנתי צפויה בשנת 2016 בסך כולל של כ- 1.8 מיליון ₪ אשר עתידה להיות גבוהה מסך החלויות השוטפות בשנת 2016. עם התממשות מרכז חדשנות שלב ב' והשלמת הקמת מתחם התחנה, לחברה צפויות הכנסות נוספות בסך של כ- 900 אלפי ₪, כאמור לעיל.

1. לאור הנתונים לשנת 2016 כפי שהוצגו ע"י הנהלת החברה, התקבלה החלטה על הסרת הערת הי"עסק הח"י מדוחותיה שכן החברה עתידה להגיע לאיזון תזרימי כבר בשנת 2016.
2. בדוחות הכספיים לשנת 2016 עתידה להבחין שוב יכולת החברה להמשיך ולפעול כ"עסק ח"י וזאת בהתאם להתממשות התוכניות והתחזיות שהוצגו ע"י הנהלת החברה.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

רשימות לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

רשימה א' - עלות ההכנסות והשירותים

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|---------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| (*) | | |
| 3,527,173 | 6,347,073 | שכר עבודה ונלוות |
| 176,417 | 236,319 | עמלות ודמי חכירה לעירייה |
| 1,036,685 | 960,027 | קבלני משנה, אחזקה וניקיון |
| 322,560 | 406,714 | הוצאות חוגים ומפעיל |
| 5,738 | 10,051 | קניות |
| 458,212 | 429,384 | חשמל |
| 40,556 | 50,461 | פרסום |
| 325,961 | 255,278 | גז |
| 22,535 | 24,947 | טלפון ותקשורת |
| 4,274 | 3,559 | משרדיות |
| 25,165 | 20,872 | אחזקת מחשב ותוכנות |
| 27,468 | 28,027 | אגרות |
| 467,114 | 423,132 | שמירה ואבטחה |
| 38,233 | 26,748 | אחזקת רכב |
| -- | 3,000 | סקר |
| -- | 48,800 | שכ"ט מקצועי |
| -- | 19,240 | הוצאות נלוות |
| 95,368 | -- | דמי שכירות |
| 7,367 | 3,158 | אחרות |
| 2,750 | 200 | קורסים והשתלמויות |
| 800 | -- | משפטיות |
| 703,769 | 795,662 | מיסים ומים |
| <u>2,013,475</u> | <u>2,016,133</u> | פחת |
| <u>9,301,620</u> | <u>12,108,785</u> | |

(*) מוין וסווג מחדש

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

רשימות לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

רשימה ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| (*) | | |
| 356,252 | 609,230 | שכר עבודה ונלוות |
| 7,373 | 16,417 | טלפון, דואר, אחזקת מחשב ואינטרנט |
| 24,510 | 37,426 | אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים |
| 122,307 | 184,602 | משפטיות, הנהלת חשבונות וביקורת |
| 15,584 | 19,226 | משרדיות, פרסום ומכרזים |
| 16,211 | 45,053 | אחזקת רכב כולל פחת |
| 1,485 | 497 | ביטוחים |
| 3,365 | 10,645 | כיבודים ומתנות |
| 500 | -- | תרומות |
| 5,906 | 7,540 | פחת |
| -- | 4,588 | הפרשה לחובות מסופקים |
| <u>553,493</u> | <u>935,224</u> | |

שכר עבודה ונלוות

לחכ"ל כ- 250 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2015 (כולל עובדי מחלקת חינוך). עובדי החברה מחולקים למחלקות השונות: הנהלה, שוק, קאנטרי, בריכה, תפעול, הנדסה, טיפת חלב, חינוך וכיוצ"ב. מקבלי השכר הגבוה בחברה (עלות שנתית כוללת):

| <u>31.12.2014</u> | <u>31.12.2015</u> | |
|-------------------|-------------------|-------------------------------------|
| <u>ש"ח</u> | <u>ש"ח</u> | |
| 185,542 | 372,069 | מנכ"ל החברה (**) |
| -- | 160,001 | קאנטרי קלאב- מנהל קאנטרי (***) |
| 131,669 | 150,322 | קאנטרי קלאב- איש אחזקה ומפעיל בריכה |
| 113,367 | 131,476 | קאנטרי קלאב- מנהל חדר כושר |
| 121,152 | 119,734 | מזכירת החברה |

(*) מוין וסווג מחדש

(**) מנכ"ל החברה החל לכהן בחברה החל מיום 01.05.2014

(***) יחסי עובד מעביד הסתיימו ביום 31.12.2015