

**דוחות כספיים של**

**חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ**

**ליום 31 בדצמבר 2019**

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן הענינים

עמוד

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



# סיטי שגב דוד - רואה חשבון (C.P.A)

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

**חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו 31 בדצמבר 2018 ואת דו"ח רווח והפסד, הדו"ח על השינויים בהון העצמי והדו"ח על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

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

סיטי שגב דוד  
רואה חשבון

31 במאי 2020

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

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

31 במאי 2020  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2019
<b>שקלים חדשים</b>	
(6,199,638)	(2,692,642)
5,259,989	4,623,053
<u>(939,649)</u>	<u>1,930,411</u>
526,144	(1,227,201)
<u>526,144</u>	<u>(1,227,201)</u>
7,690	19,581
(868,154)	(900,514)
<u>(860,464)</u>	<u>(880,933)</u>
<u>(1,273,969)</u>	<u>(177,723)</u>
2,309,889	1,035,920
<u><b>1,035,920</b></u>	<u><b>858,197</b></u>

<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
הפסד נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
רכישת נכסים קבועים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
פרעון הלואות והתחייבויות לזמן ארוך
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<b>שקלים חדשים</b>		
2,600,908	2,706,934	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
(30,889)	7,214	פחת והפחתות
2,570,019	2,714,148	עליה (ירידה) בעודף של יעודה לפיצויי פרישה - נטו
(59,314)	(3,439,885)	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
251,477	(203,090)	עליה בלקוחות
86,231	-	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
1,019,816	(575,230)	ירידה במלאי
1,391,760	6,127,110	עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון
2,689,970	1,908,905	עליה בזכאים אחרים ויתרות זכות
<u>5,259,989</u>	<u>4,623,053</u>	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



**באור 1 - כללי**

**א. הגדרות**

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

**ב. תאור החברה**

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

**באור 2 - "עסק חי" וארועים לאחר תאריך המאזן**

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

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

**א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים**

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

**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**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:

\* **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:

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

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

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

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

(1) הכנסות מהפעלת קאנטרי קלאב:

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

(2) הכנסות מהשכרת נכסים:

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

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

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

(3) הכנסות משירותי כוח אדם:

ההכנסות משירותי כוח אדם למחלקות השונות בעירייה נרשמות על בסיס מצטבר לעומת ההכנסות

למחלקת החינוך אשר נרשמו על בסיס מזומן.

(4) הכנסות מהפעלת בריכה בעפולה עלית:

בשנת 2019 הופסקה הפעלת הבריכה בעפולה עלית

ז. התחייבויות לסיום יחסי עובד מעביד

התחייבות החברה לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי

העבודה הקיימים, מכוסות בחלקן ע"י הפקדות שוטפות של סכומים שנצברו בקופת פנסיה ויתרתן על ידי

התחייבויות הכלולות בדוחות הכספיים. סכומי הצבירה בקרנות הפנסיה הינם של העובד. בגין

התחייבויות אלו מוצג רק עודדף ההתחייבויות במידה וקיים.

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

ט. דיווח מגזרי: דיווח מגזרי מוצג בהתאם לתקן חשבונאות מספר 11. התקן מחייב לכלול מידע בגין

מגזרים עסקיים, וכן קובע הנחיות מפורטות לזיהוי מגזרים עסקיים.

**באור 4 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים**

ליום 31 בדצמבר	
2018	2019
שקלים חדשים	
8,812,580	7,931,647
(879,526)	(899,107)
<b>7,933,054</b>	<b>7,032,540</b>
879,526	899,107
899,107	936,204
936,204	974,832
6,097,743	5,121,504
<b>7,933,054</b>	<b>7,032,540</b>
8,812,580	7,931,647

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

**מועדי פרעון**  
 שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה  
 שנה שלישית  
 שנה רביעית ואילך

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

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

**בנק מקבל ערבות סוג אשראי הלוואה מיום קרן הלוואה יתרה משוערכת**  
 (באלפי ש"ח)  
 בנק הפועלים הלוואה שקלית 09.08.2012 13,510 7,932

**באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים**

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

מטבע ישראלי  
 קופה קטנה

**באור 6 - לקוחות והמחאות לגבייה**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<b>שקלים חדשים</b>		
460,911	390,819	לקוחות
1,535,980	2,461,053	המחאות לגבייה
812,390	3,397,294	הכנסות לקבל
(379,892)	(379,892)	הפרשה לחובות מסופקים
<b>2,429,389</b>	<b>5,869,274</b>	

**ב. המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי**

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

**ג. הכנסות לקבל**

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

**ד. הפרשה לחובות מסופקים**

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

**באור 7 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<b>שקלים חדשים</b>		
-	64,546	מקדמות לספקים ואחרים
239,202	16,885	מוסדות
14,373	374,778	חייבים אחרים
<b>253,575</b>	<b>456,209</b>	

באור 8 - רכוש קבוע, נטו											
סה"כ	מעבדות ביו-טכנולוגיות	מרכז חדשנות ברוש	חממה טכנולוגית	מתחם התחנה	שיפורים במושכר	ציוד וריהוט	שוק	בריכה ע. ציוד	קאנטרי קלאב	כלי רכב	
שקלים חדשים											
87,910,865	20,250	2,967,918	2,289,910	26,159,468	8,061	130,472	15,847,376	-	40,338,766	148,644	עלות
1,270,135	-	10,341	-	726,549	-	9,879	-	-	523,366	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(18,850,144)	-	-	-	(18,850,144)	-	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
70,330,856	20,250	2,978,259	2,289,910	8,035,873	8,061	140,351	15,847,376	-	40,862,132	148,644	מענקים שנתקבלו שנים קודמות
											יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(35,097,856)	-	(32,749)	(578,339)	-	(3,224)	(90,396)	(7,908,779)	-	(26,383,220)	(101,149)	פחת שנצבר
(2,706,934)	-	(130,984)	(232,104)	-	(806)	(11,461)	(592,697)	-	(1,718,282)	(20,600)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(37,804,790)	-	(163,733)	(810,443)	-	(4,030)	(101,857)	(8,501,476)	-	(28,101,502)	(121,749)	תוספות במשך השנה
<b>32,526,066</b>	<b>20,250</b>	<b>2,814,526</b>	<b>1,479,467</b>	<b>8,035,873</b>	<b>4,031</b>	<b>38,494</b>	<b>7,345,900</b>	<b>-</b>	<b>12,760,630</b>	<b>26,895</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
											רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2019
34,005,799	20,250	2,935,169	1,711,570	7,309,324	4,837	40,076	7,938,597	42,949	13,955,532	47,495	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2018
0%	0%	0%	7-33%	0%	10%	7%	10%	15%	15%	15%	שיעורי הפחת השנתיים

**באור 9 - הלוואות לזמן קצר**

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

חלויות שוטפות בגין ליסינג מימוני  
חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך

ב. חלויות שוטפות בגין ליסינג מימוני: בשנת 2019 הסתיימה התחייבות החכירה לרכישת רכב.  
ג. חלויות שוטפות של הלוואות לז"א: ראה ביאור 4 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות.

**באור 10 - ספקים ונותני שרותים**

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

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון

המחאות לפרעון- המחאות לפרעון בשנת 2020.

**באור 11 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<b>שקלים חדשים</b>		
274,047	240,376	עובדים ומוסדות בגין עובדים
-	74,143	מוסדות ממשלתיים אחרים
1,807,083	2,723,673	מקדמות מלקוחות (ב')
215,728	141,637	הפרשה לחופשה
3,463,252	3,555,000	התחייבות תלויה (ה')
<b>5,760,110</b>	<b>6,734,829</b>	

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

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

**ה. התחייבויות תלויות**  
 בהתאם למכתב שהתקבל מעו"ד של החברה מ 12/2019, נכון לאותו המועד עומדות כנגד החברה התביעות הבאות:  
 - שתי תביעות נזיקין.  
 - תביעה בגין סיום יחסי עובד מעביד.  
 - תביעה בגין חבלה.  
 \* כמו כן בהתאם לחוות הדעת המשפטית עולה כי ישנן תביעות נוספות כנגד החברה, מהותן: - תביעות כספיות של ספקים בגין עבודות בפרויקט מתחם התחנה בסכום של כ 15,621,914 ש"ח

**באור 12 - צדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<b>שקלים חדשים</b>		
<b>10,720,064</b>	<b>15,872,455</b>	צדדים קשורים

**צדדים קשורים:**

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

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

**שוק מקורה:**

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



**באור 12 - צדדים קשורים (המשך)**

המבנה, לתקופה של 288 חודשים. בגין כל פעולות תכנון, ניהול, פיקוח וביצוע של השוק המקורה, תשלם העירייה לחברה סך השווה למלוא סכום ההוצאות ובתוספת 4% שישולמו לחברה כהוצאות ניהול.

**בהתאם להסכם חכירה משנת 2002**, מתחייבת העירייה להחכיר לחברה את מגרש השוק המקורה וזאת לשם הפעלת השוק העירוני אשר בנוי על המגרש. תקופת החכירה - 24 שנים. תמורת החכירה מתחייבת החברה לשלם לעירייה דמי חכירה מהוונים בסך של 12,500,000 ש"ח המהווים דמי חכירה שנתיים בסכום 520,800 ש"ח לכל שנת שכירות. החברה תהא רשאית לקזז כנגד דמי החכירה את הסכום המגיע לה מאת העירייה בגין הוצאות התכנון, הבניה, הניהול והפיקוח שהוצאו על ידה בקשר עם בניית השוק המקורה. מובהר בחוזה כי כל מבני השוק המקורה יהיו בבעלות העירייה החל מגמר בנייתם, והם ימסרו לעירייה בתום תקופת החכירה ללא תמורה כלשהיא. בפועל, עיריית עפולה והחכ"ל קיזזו סכומים אלו - עלויות בניה בגובה 12.5 מיליון ש"ח אל מול דמי חכירה 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 ויונהל יחד עימו. המבנה יכיל כ- 46 חנויות. התמורה עבור המגרש ( חלקה 32 בגוש 16696 ) הינה סך השווה ל- \$710,000 בתוספת מע"מ, וכן בתוספת עלויות התכנון ( 52 אש"ח ) היטלי פיתוח ואגרות בניה ( 339 אש"ח ), השתתפות בעלות הכשרה מגרשי חניה לשוק ( 300 אש"ח ). עלויות אלו (תכנון והכשרת מגרשי חניה) נזקפו לעלות הפרויקט בשנת 2009.

בשנת 2016 נחתם הסכם זיכיון לגבי השוק העירוני. ע"פ ההסכם תינתן למפעיל הזכות להפעיל את כלל מתחם השוק העירוני הקיים ובכלל זה גם לשדרג את השוק העירוני, כמרכז רב תכליתי, למשך תקופת הזיכיון שהינה תקופה בת 20 שנה. כמו כן המפעיל מתחייב ע"פ ההסכם לבצע עבודות להשלמת בינוי מבני החנויות במתחם השוק. התמורה הכספית, כאמור בהסכם עבור קבלת זכות הזיכיון הינה בהתאם לאחת החלופות הבאות - לפי הגבוה מביניהן: סכום השווה ל-7% ממחזור עסקאותיו או הסכומים בהתאם להצעת המפעיל במרכז צמודים למדד המחירים. בשלוש השנים הראשונות, לחברה לא צפויות הכנסות אך בד בבד באמצעות מהלך זה החברה תמנע מהפסד כפי שמגזר זה יצר בחברה, כאמור בביאור 14 - מגזרי פעילות.

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

**קאנטרי קלאב:**

**בהתאם לחוזה חכירה מיום 23.11.99**, העירייה, כחוכרת לדורות של שטח הידוע כגוש 16745 חלקה 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

**באור 12 - צדדים קשורים (המשך)**

בכל ההוצאות הכרוכות בהקמה, ניהול החזקה ומימון המרכז. בתום תקופת ההסכם תחזור החזקה בקרקע, לרבות כל הבנוי עליה, לעירייה. כנגד החזרת הקרקע 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, 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 וכיוצ"ב.

**ב. עסקאות עם צדדים קשורים**

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

באור 13 - הון מניות

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

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. הגדלת הון מניות רשום:

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

ג. הקצאות מניות:

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

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

באור 14 - יתרת הפסד

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

יתרת עודפים שלא יועדו משנים קודמות  
הפסד

**באור 15 - הכנסות**

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

**באור 16 - עלות המכירות והשרותים**

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

**באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<b>שקלים חדשים</b>		
1,010,294	616,897	שכ"ע ונלוות
83,228	76,709	אחזקת רכב (כולל פחת)
17,698	5,407	טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב
243,849	164,302	אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
23,423	62,693	משרדיות ופרסום
5,555	2,048	כבודים ומתנות
516,409	470,937	משפטיות, הנה"ח וביקורת
12,839	12,267	הוצאות פחת
<b>1,913,295</b>	<b>1,411,260</b>	

**באור 18 - הוצאות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
<b>שקלים חדשים</b>		
11,860	17,906	ריבית ועמלות
33,135	34,910	עמלות כ.אשראי
174,914	171,527	ריבית הלוואות
<b>219,909</b>	<b>224,343</b>	

**באור 19 - מגזרים - חתך עפי פעילות**

ביאור - מגזרי פעילות 2019												
ס"ה"כ	סללי כבישים ושיפוץ חזיתות	מרכז מורשת	מוסדות חינוך	הסכמי גג	חממה טכנולוגית	בריכה עפולה עילית ומזנונים	כח אדם עיריית עפולה	מכרזים	השכרת נכסים	קאנטרי קלאב	שוק עירוני	
7,404,059	-41,378	--	82,554	--	--	--	322,213	8,300	1,436,524	5,595,846	--	<b>הכנסות</b>
												<b>עלות ההכנסות והשירותים</b>
2,043,297	--	--	--	14,310	--	--	306,839	--	--	1,722,148	--	שכ"ע ונלוות
216,336	--	--	--	--	--	--	--	--	174,864	41,472	--	עמלות ודמי חכירה לעירייה
465,300	--	1,500	601	--	8,317	--	--	--	18,415	436,467	--	אחזקה וגיבון
508,077	--	--	--	--	--	--	--	--	--	508,077	--	ניקיון
635,961	--	--	--	--	--	--	--	--	--	635,961	--	הוצאות חוגים ומפעיל
168,447	24,640	140,815	2,992	--	--	--	--	--	--	--	--	עבודות בניה, וייעוץ
521,228	--	--	--	--	--	--	--	--	--	521,228	--	חשמל
31,665	--	--	--	5,214	--	--	--	1,775	--	24,676	--	פרסום
91,781	--	--	--	--	--	--	--	--	--	91,781	--	גז
53,193	--	--	--	--	26,436	--	--	--	--	26,757	--	טלפון ותקשורת
19,056	--	--	--	--	--	--	--	--	--	19,056	--	משכר ודמי אחזקת מחשב
16,059	--	--	--	--	--	--	--	--	--	16,059	--	אגרות
327,249	--	--	--	--	--	--	--	--	--	327,249	--	שמירה ואבטחה
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שכ"ט מקצועי
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	הוצאות נלוות
35,668	--	--	--	9,423	--	--	--	--	--	26,245	--	אחרות
730,467	--	--	--	--	--	--	--	--	29,998	700,220	249	מיסים ומים
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	קורסים
12,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12,000	--	דמי שכירות
2,674,067	--	--	--	--	232,104	--	--	--	130,984	1,718,282	592,697	<b>פחת</b>
8,549,851	24,640	142,315	3,593	28,947	266,857	--	306,839	1,775	354,261	6,827,678	592,946	סה"כ הוצאות
-1,145,792	-66,018	-142,315	78,961	-28,947	-266,857	--	15,374	6,525	1,082,263	-1,231,832	-592,946	רווח (הפסד) גולמי
1,528,275	-66,018	-142,315	78,961	-28,947	-34,753	--	15,374	6,525	1,213,247	486,450	-249	רווח (הפסד) בנטרול פחת
24,400,523					1,479,467	--			2,814,526	12,760,630	7,345,900	נכסי המגזר

**באור 19 - מגזרים - חתך עפי פעילות (המשך)**

ביאור - מגזרי פעילות 2018												
ס"ב	סלילת כבישים ושיפוץ חזיתות	מרכז מורשת	מוסדות חינוך	הסכמי גג	חממה טכנולוגית	בריכה עפולה עילית ומזנונים	כח אדם עיריית עפולה	מבזים	השכרת נכסים	קאנטרי קלאב	שוק עירוני	
19,210,077	1,581,295	3,397,293	5,832,071	222,823	293,744	747,021	735,359	18,282	1,546,080	4,836,109	--	<b>הנסות</b>
												<b>עלות ההנסות והשירותים</b>
2,913,776	--	--	--	181,329	--	94,978	692,500	--	--	1,944,969	--	שכ"ע ונלוות
249,232	--	--	--	--	--	--	--	--	204,256	44,976	--	עמלות ודמי כירה לעירייה
1,005,712	--	71,879	41,183	--	16,443	539,998	--	--	50,091	286,118	--	אחזקה וגינון
517,607	--	--	--	--	--	81,250	--	--	--	436,357	--	ניקיון
587,793	--	--	--	--	--	--	--	--	--	587,793	--	הוצאות חוגים ומפעיל
10,036,250	1,525,329	3,172,187	5,338,734	--	--	--	--	--	--	--	--	עבודות בניה, ויעוץ
488,435	--	--	--	--	--	--	--	--	--	488,435	--	חשמל
146,902	2,306	36,228	22,446	1,591	--	--	--	20,468	--	63,863	--	פרסום
36,975	--	--	--	--	--	--	--	--	--	36,975	--	גז
44,537	--	--	--	--	24,252	--	--	--	--	20,285	--	טלפון ותקשורת
18,510	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18,510	--	משכירות ואחזקת מחשב
16,062	--	--	--	--	--	--	--	--	--	16,062	--	אגרות
745,162	--	--	--	--	339,500	49,150	--	--	--	356,512	--	שמירה ואבטחה
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שכ"ט מקצועי
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	הוצאות נלוות
67,938	--	--	--	39,903	--	--	--	--	--	28,035	--	אחרות
535,150	--	--	--	--	--	--	--	--	29,969	505,070	111	מיסים ומיסים
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	קורסים
24,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	24,000	--	דמי שכירות
2,567,469	--	--	--	--	232,831	5,548	--	--	32,749	1,703,509	592,832	<b>פחת</b>
20,001,510	1,527,635	3,280,294	5,402,363	222,823	613,026	770,924	692,500	20,468	317,065	6,561,469	592,943	<b>סה"כ הוצאות</b>
-791,433	53,660	116,999	429,708	--	-319,282	-23,903	42,859	-2,186	1,229,015	-1,725,360	-592,943	רווח (הפסד) גולמי
1,776,036	53,660	116,999	429,708	--	-86,451	-18,355	42,859	-2,186	1,261,764	-21,851	-111	רווח (הפסד) בנטרול פחת
26,583,817					1,711,571	42,949			2,935,169	13,955,532	7,938,596	<b>נכסי המגזר</b>

באור 20 - הכנסות (הוצאות) אחרות

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

הוצאות אחרות  
הפסד הון  
הפרשה לתביעות  
הכנסות אחרות





# סיטי שגב דוד - רואה חשבון | C.P.A

## 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 2019 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 להכנסה שהוצהרה על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(ג) 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, ובכפופות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

סיטי שגב דוד  
רואה חשבון

31 במאי 2020

<u>לשנת המס 2019</u>	
<u>שקלים חדשים</u>	
(2,692,642)	
1,585	<u>הפסד לפי דוח רווח והפסד</u>
91,748	<u>הוסף (הפחת) - הוצאות שאינן מותרות בניכוי</u>
42,950	אירוח וכיבודים
7,124	גידול בהפרשה לתביעות
143,407	הפסד הון
(74,091)	גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד
300,614	<u>הפחת (הוסף) - רווח והכנסות שאינן חייבות</u>
(2,322,712)	קיטון בהפרשה לחופשה
(187,411)	<u>תוספות והפחתות מיוחדות</u>
(53,359,048)	שינויים במקדמות מלקוחות בגין שכירות
(53,546,459)	<u>הפסד מתואם לצרכי מס הכנסה</u>
(55,869,171)	<u>השפעות חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה</u>
(183,566)	ניכוי נוסף בגין פחת
	קיזוז הפסד מועבר משנת המס הקודמת
	סך השפעת חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה
	הפסד מותאם בשנת המס 2019
	<u>הפסד הון להעברה</u>

מאזן

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

רווח והפסד

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

הכנסות

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

עלות המכירות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

1,010,294	616,897	שכ"ע ונלוות
83,228	76,709	אחזקת רכב (כולל פחת)
17,698	5,407	טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב
243,849	164,302	אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
23,423	62,693	משרדיות ופרסום
5,555	2,048	כבודים ומתנות
516,409	470,937	משפטיות, הנה"ח וביקורת
12,839	12,267	הוצאות פחת
<b>1,913,295</b>	<b>1,411,260</b>	

הוצאות מימון, נטו

11,860	17,906	ריבית ועמלות
33,135	34,910	עמלות כ.אשראי
174,914	171,527	ריבית הלוואות
<b>219,909</b>	<b>224,343</b>	