

זרעאל-עפולה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3

מאזנים

4

דוחות רווח והפסד

5

דוחות על השינויים בהון עצמי

6

דוחות על תזרימי המזומנים

7-12

ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של יזרעאל-עפולה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של יזרעאל-עפולה בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 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 והנהלה 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל (Israeli GAAP).


מידד, הלוי ושות'
רואי חשבון

רמת גן
25. 04. 2017

זרעאל-עפולה בע"מ
מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016		
ש"ח		באור	
1,151,520	1,149,847	(3)	רכוש שוטף
4,560	66,890	(4)	מזומנים ושווי מזומנים
			חייבים ויתרות חובה
<u>1,156,080</u>	<u>1,216,737</u>		
=====	=====		
			התחייבויות שוטפות
211,087	205,507	(5)	זכאים ויתרות זכות
<u>211,087</u>	<u>205,507</u>		
-----	-----		
--	--	(8)	התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים
-----	-----		
			הון עצמי
3,200	3,200	(9)	הון מניות
465,002	465,002	(10)	קרנות
476,791	543,028		יתרת רווח
<u>944,993</u>	<u>1,011,230</u>		
-----	-----		
<u>1,156,080</u>	<u>1,216,737</u>		
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אבווחם ברקן
מנכ"ל

יצחק מירון
יו"ר הדירקטוריון

25. 04. 2017
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
2015	2016		
ש"ח		באור	
566,015	349,370		הכנסות
60,000	60,000	(6)	הוצאות הפעלה
506,015	289,370		רווח לשנה לפני הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
197,987	197,012	(7)	הוצאות שיווק והנהלה וכלליות
308,028	92,358		רווח לשנה לפני הוצאות מימון, נטו
1,000	3,321		הוצאות מימון, נטו
307,028	89,037		רווח לפני מיסים על הכנסה
81,400	22,800		מיסים על הכנסה
225,628	66,237		רווח נקי לשנה
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

זרעאל-עפולה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>קרנות הון</u>	<u>הון מניות</u>	
719,365	251,163	465,002	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
225,628	225,628	--	--	רווח נקי לשנה
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
944,993	476,791	465,002	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
66,237	66,237	--	--	רווח נקי לשנה
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
1,011,230	543,028	465,002	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
=====	=====	=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2015	2016
ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

225,628	66,237	רווח נקי לשנה
23,801	(67,910)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
<hr/>	<hr/>	
249,429	(1,673)	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
<hr/>	<hr/>	
249,429	(1,673)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה
902,091	1,151,520	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<hr/>	<hr/>	
1,151,520	1,149,847	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
<hr/>	<hr/>	

התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

--	(62,330)	(עליה) בחייבים ויתרות חובה
23,801	(5,580)	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות זכות
<hr/>	<hr/>	
23,801	(67,910)	
<hr/>	<hr/>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יזרעאל-עפולה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

<u>כללי</u>	<u>ביאור 1 -</u>
1.1	החברה התאגדה ונרשמה כחוק ביום 15.8.2000 ומספרה הוא 512996059
1.2	החברה סווגה ע"י שלטונות מע"מ כמלכ"ר.
1.3	בעלי מניותיה הינם: מועצה אזורית עמק יזרעאל המחזיקה ב- 50% מהון המניות בחברה ועיריית עפולה המחזיקה ב- 50% מהון המניות בחברה.
1.4	מטרותיה העיקריות של החברה הינן לנהל את אזור התעשייה המשולש, אזור תעשייה תדיראן ואזור תעשייה אלון תבור, להלן – אזור התעשייה, לשמש כמנהלת לאזור התעשייה לרבות להסדיר, לקדם, לשפר ולארגן תעשייה תוך ריכוז משאבים כפיתוח תעשייתי וכלכלי של האזור, לקדם ולשווק מגרשים באזור התעשייה ולספק שירותים כגון: ביוב, אספקת מים, גינון, פינוי פסולת, תחזוקה ותפעול תקינים של השטחים הציבוריים באזור התעשייה.
1.5	החל משנת 2005 ועקב הפסקת סיוע של משרד התעשייה והמסחר, החליטו בעלי המניות לקחת על עצמם, כל אחד בתחום אחריותו, את האחזקה והתפעול של אזורי התעשייה. חיוב בגין האחזקה והתפעול יתבצע בהתאם ליכולתה הכלכלית של החברה. השיווק והניהול הכללי יתבצעו על ידי החברה.
1.5	שרותי הנהלת החשבונות סופקו לחברה ע"י רואה חשבון המבקר במסגרת עיסוקו האחר כהגדרתו בתקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר), התשס"ח-2009, באמצעות מנהלי חשבונות היושבים במשרדי המועצה.
<u>ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית</u>	
2.1	הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.
2.2	הכנסות והוצאות נכללו בדוחות הכספיים על בסיס מצטבר.
2.3	שווי מזומנים – כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנק שהתקופה עד מועד מימושם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים.
2.4	בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.
2.5	צדדים קשורים כהגדרתם בגילוי דעת 29.

יזרעאל-עפולה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.6 שערי חליפין ובסיס הצמדה –

(1) סכומי נכסים והתחייבויות במטבע חוץ וכן אלה הצמודים למטבע חוץ או למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס שערי החליפין בתוקף ליום המאזן או על בסיס המדד שפורסם לאחרונה לפני תאריך המאזן בהתאמה.

(2) נתונים לגבי מדדי המחירים לצרכן ושערי חליפין:

% השינוי	% השינוי	31 בדצמבר		
		2015	2016	
-1	-0.2	112.82	112.6	מדד המחירים לצרכן – בגין (בנקודות)
-0.9	-0.3	112.94	112.6	מדד המחירים לצרכן – ידוע (בנקודות)
0.33	-1.46	3.904	3.845	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	
686,518	684,845
465,002	465,002
<u>1,151,520</u>	<u>1,149,847</u>
=====	=====

פיקדון לזמן קצר
פיקדון קרן שיקום

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	
--	60,200
4,560	6,690
<u>4,560</u>	<u>66,890</u>
=====	=====
	83,000
	(22,800)
	<u>60,200</u>
	=====

מס הכנסה חברה
הוצאות מראש

* הרכב:
מקדמות
מס הכנסה לשלם - הפרשה

זרעאל-עפולה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר			<u>זכאים ויתרות זכות</u>	<u>באור 5 -</u>
2015	ש"ח	2016		
6,775		9,388	ספקים ונותני שירותים	
79,380		--	מס הכנסה חברה	
124,932		196,119	צדדים קשורים*	
<u>211,087</u>		<u>205,507</u>		
=====		=====		* ראה ביאור 11 להלן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			<u>הוצאות הפעלה</u>	<u>ביאור 6 -</u>
2015	ש"ח	2016		
60,000		60,000	הוצאות אחזקה	
<u>60,000</u>		<u>60,000</u>		
=====		=====		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			<u>הוצאות שיווק והנהלה וכלליות</u>	<u>ביאור 7 -</u>
2015	ש"ח	2016		
104,777		104,110	שירותי מנכ"ל	
29,936		29,746	אחזקת רכב	
1,216		1,187	טלפון ותקשורת	
16,478		17,423	שרותים מקצועיים	
9,120		11,250	ביטוחים	
30,912		30,520	פירסום	
5,548		2,776	אחרות	
<u>197,987</u>		<u>197,012</u>		
=====		=====		

יזרעאל-עפולה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים

באור 8 -

8.1 תביעות

עפ"י מכתבו של היועץ המשפטי החברה אינה מהווה צד לתביעות ולא עומדות כנגדה התחייבויות תלויות.

8.2 התקשרויות

עיריית עפולה ומועצה אזורית עמק יזרעאל – החברה התקשרה עם עיריית עפולה ומועצה אזורית עמק יזרעאל - להלן בעלי המניות - בחוזה שנחתם ב - 18 לינואר 2000. בהתאם לחוזה התחייבה החברה לקחת על עצמה את המטלות המוזכרות בבאור הכללי. החברה אף הוסמכה על ידי בעלי המניות לפעול בשמם ובמקומם של בעלי המניות בתחום אזור התעשייה לגבות את כל התשלומים המגיעים להם מהמפעלים כולל תשלומי חובה, ארנונה, היטל השבחה ותשלומים אחרים כאשר החברה תחייב את בעלי המניות בעמלת גבייה בגין שירותים אלה. מנגד התחייבו בעלי המניות - כל אחת בחלקה - לשלם לחברה את הוצאת הניהול של המנהלת: השכרת משרדים, הוצאות קבועות, העסקת עובדי ניהול בתוספת הוצאות נלוות והוצאות הנהלה וכלליות. כמו כן ישאו בעלי המניות בממון יתר הוצאות החברה כל בעל מניות בהוצאות המתייחסות לחלקים באזור התעשייה הנמצאים בתחום שיפוט. החברה מקבלת מבעלי העניין שירותים בהתאם להסכמי שירות שנחתמו כדלקמן:

עיריית עפולה: העירייה תספק לחברה בחלקים באזור התעשייה הנמצאים בתחום שיפוטה שרותי גינון, ניקיון כבישים ומידרכות, אחזקת ביוב וצנרת, אספקת מים ותאורת רחוב.

מועצה אזורית עמק יזרעאל: המועצה תספק לחברה בחלקים באזור התעשייה הנמצאים בתחום שיפוטה שרותי גינון, ניקיון כבישים ומדרכות, אחזקת ביוב וצנרת, אספקת מים ותאורת רחוב.

מועצה אזורית עמק יזרעאל - באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח עמק יזרעאל: המועצה, באמצעות החברה הכלכלית, תספק לחברה שרותי מזכירות ושרותי ניהול כללי.

המועצה תספק למינהלת ישירות שרותי משרד מלאים. החיובים בגין השרותים המפורטים לעיל מוצגים, כנדרש, במסגרת דוח רווח והפסד של החברה.

יתרת בעלי העניין המוצגת הינה בערכים נומינליים.

8.3 שעבודים

ברשם החברות לא רשומים שעבודים על נכסי החברה.

יזרעאל-עפולה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		הון מניות	באור 9 -
2015	2016	2015	2016		
רשום ש"ח		מונפק ונפרע ש"ח			
36,000	36,000	2,000	2,000		מניות רגילות בנות 1 נה ע.נ כ"א
2,000	2,000	1,200	1,200		מניות הנהלה בנות 100 נה ע.נ כ"א
<u>38,000</u>	<u>38,000</u>	<u>3,200</u>	<u>3,200</u>		
=====	=====	=====	=====		

באור 10 - קרנות

החברה הקימה בהתאם לדרישת משרד המסחר והתעשייה, קרן לאחזקה ולשיקום המתקנים באזור התעשייה.
כספי הקרן הופקדו בחשבון בנק נפרד של החברה ומוצגים במסגרת מזומנים ושווי מזומנים.
בשנת 2005 ועקב הפסקת השתתפות משרד המסחר והתעשייה הופסקה ההפרשה לקרן השיקום.
בשנת 2006 נסגר חשבון הבנק של הקרן והסכום שנצבר הופקד בחשבון הרגיל בפקדון נפרד.

באור 11 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	
56,816	86,816
56,816	86,816
11,300	22,487
<u>124,932</u>	<u>196,119</u>
=====	=====

התחייבויות שוטפות:

מועצה אזורית עמק יזרעאל

עיריית עפולה

החברה הכלכלית לפיתוח עמק יזרעאל

זרעאל-עפולה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח		
		<u>הוצאות:</u>
		<u>מועצה אזורית עמק יזרעאל:</u>
30,000	30,000	הוצאות הפעלה
		<u>עיריית עפולה:</u>
30,000	30,000	הוצאות הפעלה
		<u>החברה הכלכלית עמק יזרעאל:</u>
104,777	104,110	שירותי מנכ"ל
29,936	29,746	אחזקת רכב
1,216	1,187	טלפון ואחרות
<u>195,929</u>	<u>135,043</u>	
=====	=====	

מס הכנסה - באור 12

לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2012 ושומות מס זמניות לשנים 2013 - 2015.