

יזרעאל-עפולה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2022

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 2022 ו- 2021, את 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. 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מידד, הלוי ושות'
 רואי חשבון

רמת גן

יזרעאל-עפולה בע"מ
מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
ש"ח		באור	
			<u>רכוש שוטף</u>
461,711	271,463	(3)	מזומנים ושווי מזומנים
16,055	16,055	(4)	חייבים ויתרות חובה
<u>477,766</u>	<u>287,518</u>		
=====	=====		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
278,744	180,709	(5)	זכאים ויתרות זכות
<u>278,744</u>	<u>180,709</u>		
-----	-----		
--	--	(8)	<u>התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים</u>
-----	-----		
			<u>הון עצמי</u>
3,200	3,200	(9)	הון מניות
56,993	56,993	(10)	קרנות
138,829	46,616		יתרת רווח
<u>199,022</u>	<u>106,809</u>		
-----	-----		
<u>477,766</u>	<u>287,518</u>		
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

שחר אורן
מנכ"ל

אבי אלקבץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
ש"ח	ש"ח	באור
408,009	--	הכנסות - שחרור מקרן לאחזקה ושיקום אזורי תעשייה
--	90,000	(11.2) השתתפות הרשויות
408,009	90,000	
559,419	133,860	(6) הוצאות הפעלה
(151,410)	(43,860)	(הפסד) לשנה לפני הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
(42,610)	(47,706)	(7) הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
(194,020)	(91,566)	(הפסד) לשנה לפני הוצאות מימון, נטו
(876)	(647)	(הוצאות) מימון, נטו
(194,896)	(92,213)	(הפסד) לשנה
=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u> <u>ש"ח</u>	<u>יתרת רווח</u> <u>ש"ח</u>	<u>קרנות הון</u> <u>ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>ש"ח</u>	
801,927	333,725	465,002	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(194,896)	(194,896)	--	--	הפסד לשנה
(408,009)	--	(408,009)		שחרור מקרן לאחזקה ושיקום אזורי תעשייה
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
199,022	138,829	56,993	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(92,213)	(92,213)	--	--	הפסד לשנה
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
106,809	46,616	56,993	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
=====	=====	=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2021	2022
ש"ח	

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

(194,896)	(92,213)	(הפסד) לשנה
(429,864)	(98,035)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – נספח א'
(624,760)	(190,248)	מזומנים (ששימשו) לפעילות שוטפת
(624,760)	(190,248)	ירידה) במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה
1,086,471	461,711	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
461,711	271,463	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוחות בתזרימי מזומנים

(408,009)	--	שחרור מקרן לאחזקה ושיקום אזורי תעשייה
(6,880)	--	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(14,975)	(98,035)	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(429,864)	(98,035)	ירידה) בזכאים ויתרות זכות
=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יזרעאל-עפולה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- 1.1 החברה התאגדה ונרשמה כחוק ביום 15.8.2000 ומספרה הוא 512996059. משרד הפנים אישר את הקמת החברה ביום 25.6.2000. תאריך עדכון תקנון: 20.2.2020.
- 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. החברה הינה תאגיד עירוני ובנושאים מסוימים כגון חוק חובת המכרזים, קבלת הלוואות, תשלום שכר בכירים, מינוי עובדים ועוד חלים עליה חוקים ותקנות אשר חלים על הרשויות.
- 1.4 מטרותיה העיקריות של החברה הינן לנהל את אזור התעשייה המשולש, אזור תעשייה תדיראן ואזור תעשייה אלון תבור, להלן – אזורי התעשייה, לשמש כמנהלת לאזורי התעשייה לרבות להסדיר, לקדם, לשפר ולארגן תעשייה תוך ריכוז משאבים כפיתוח תעשייתי וכלכלי של האזור, לקדם ולשווק מגרשים באזורי התעשייה ולספק שירותים כגון: ביוב, אספקת מים, גינון, פינוי פסולת, תחזוקה ותפעול תקינים של השטחים הציבוריים באזורי התעשייה. 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.

ביאור 2-

עיקר המדיניות החשבונאית

- 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 של לשכת רואי חשבון.

יזרעאל-עפולה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

2.6 שיערי חליפין ובסיס הצמדה –

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

(2) נתונים לגבי מדדי המחירים לצרכן ושיערי חליפין:

<u>% השינוי</u>	<u>% השינוי</u>	<u>31 בדצמבר</u>		
		<u>2021</u>	<u>2022</u>	
2.8	5.26	102.6	108	מדד המחירים לצרכן – בגין (בנקודות)
2.4	5.28	102.3	107.7	מדד המחירים לצרכן – ידוע (בנקודות)
-3.27	13.15	3.11	3.519	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>ש"ח</u>	
404,718	214,470
56,993	56,993
<u>461,711</u>	<u>271,463</u>
=====	=====

פיקדון לזמן קצר
פיקדון קרן שיקום

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>ש"ח</u>	
16,055	16,055
<u>16,055</u>	<u>16,055</u>
=====	=====

הוצאות מראש

יזרעאל-עפולה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	
20,484	12,449
258,260	168,260
<u>278,744</u>	<u>180,709</u>
=====	=====

ספקים ונותני שירותים
צדדים קשורים*

* ראה ביאור 11.1 להלן.

באור 6 - הוצאות הפעלה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	
425,559	--
104,113	104,113
29,747	29,747
<u>559,419</u>	<u>133,860</u>
=====	=====

אחזקה ושיקום אזורי תעשייה
שירותי מנכ"ל
אחזקת רכב

באור 7 - הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	
14,423	14,434
27,005	32,110
1,182	1,162
<u>42,610</u>	<u>47,706</u>
=====	=====

שרותים מקצועיים
ביטוחים
אחרות

זרעאל-עפולה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים - **באור 8**

8.1 תביעות משפטיות

עפ"י מכתבו של היועץ המשפטי החברה אין כנגד החברה תביעות משפטיות.

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 מטרותיה המוזכרות בבאור הכללי. בעלי המניות רשאים להסמיך את החברה לפעול בתחום אזורי 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 שרותים אלה.

מנגד התחייבו בעלי המניות - כל אחת בחלקה - לשלם לחברה את הוצאות הניהול של המנהלת: השכרת משרדים, הוצאות קבועות, העסקת עובדי ניהול בתוספת הוצאות נלוות והוצאות הנהלה וכלליות. כמו כן, ישאו בעלי המניות במימון יתר הוצאות החברה. כל בעל מניות ישתתף בהוצאות המתייחסות לחלקים באזורי התעשייה הנמצאים בתחום שיפוטו. החברה מקבלת מבעלי העניין שירותים בהתאם להסכמי שירות שנחתמו כדלקמן:

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

מועצה אזורית עמק יזרעאל: המועצה תספק לחברה בחלקים באזורי 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 ומשרד.

8.3 שיעבודים

ברשם החברות לא רשומים שיעבודים על נכסי החברה על פי דוח שהופק מרשם החברות.

יזרעאל-עפולה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		הון מניות	באור 9 -
2021	2022	2021	2022		
רשום ש"ח		מונפק ונפרע ש"ח			
36,000	36,000	2,000	2,000		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כ"א
2,000	2,000	1,200	1,200		מניות הנהלה בנות 100 ש"ח ע.ג 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 באזורי התעשייה.
כספי הקרן הופקדו בחשבון בנק נפרד של החברה ומוצגים במסגרת מזומנים ושווי מזומנים.
בשנת 2005, עקב הפסקת השתתפות משרד המסחר והתעשייה, הופסקה ההפרשה לקרן השיקום.
בשנת 2006 נסגר חשבון הבנק של הקרן והסכום שנצבר הופקד בחשבון הרגיל בפקדון נפרד.
בשנת 2021 ביצעה החברה עבודות אחזקה ושיקום באזורי התעשייה מכספי הקרן בסך של 408,009 ש"ח.

באור 11 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	

		11.1
		החייבויות שוטפות:
119,134	74,134	מועצה אזורית עמק יזרעאל
116,816	71,816	עיריית עפולה
22,310	22,310	החברה הכלכלית לפיתוח עמק יזרעאל
<u>258,260</u>	<u>168,260</u>	
=====	=====	

יזרעאל-עפולה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - צדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	

		11.2	<u>הכנסות:</u>
			<u>השתתפות הרשיות-</u>
--	45,000		מ.א עמק יזרעאל
--	45,000		עיריית עפולה
-----	-----		
--	90,000		
-----	-----		

		11.3	<u>הוצאות:</u>
			<u>החברה הכלכלית עמק יזרעאל:</u>
104,113	104,113		שירותי מנכ"ל
29,747	29,747		אחזקת רכב
-----	-----		
133,860	133,860		
-----	-----		

11.4 יחס הגומלין בין החברה למ.א. עמק יזרעאל ועיריית עפולה:
החברה מנהלת עבור הרשיות את אזורי התעשייה.
ראה גם ביאור 8.2 לעיל.

ביאור 12 - מס הכנסה

לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2017 ושומות מס זמניות לשנים 2018-2021.