

דוחות כספיים של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2020

**חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-22	באורים לדוחות הכספיים
23-24	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 2020 ו 31 בדצמבר 2019 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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו 31 בדצמבר 2019 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

22 באפריל 2021

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			
2019	2020		
שקלים חדשים		באור	
			<b>רכוש שוטף</b>
858,197	368,404	5	מזומנים ושווי מזומנים
1,220,619	-		השקעות לזמן קצר
5,869,274	4,389,804	6	לקוחות והמחאות לגבייה
456,209	348,525	7	חייבים ויתרות חובה
8,404,299	5,106,733		
32,526,066	30,445,856	8	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
			<b>רכוש קבוע</b>
<b>40,930,365</b>	<b>35,552,589</b>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
899,107	936,204	9	הלוואות לזמן קצר
1,374,575	318,886	10	ספקים ונותני שרותים
6,734,829	4,452,860	11	זכאים ויתרות זכות
9,008,511	5,707,950		
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
15,872,455	16,766,040	12	צדדים קשורים
7,032,540	6,094,006	4	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
22,904,995	22,860,046		
225,866	135,342		<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
(58,259,007)	(60,200,749)	14	יתרת הפסד
8,790,993	6,849,251		
<b>40,930,365</b>	<b>35,552,589</b>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

22 באפריל 2021

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020		
שקלים חדשים		באור	
7,404,059	6,188,159		הכנסות
8,549,851	6,708,827	16	עלות המכירות והשרותים
(1,145,792)	(520,668)		הפסד גולמי
1,411,260	1,504,865	17	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,557,052)	(2,025,533)		הפסד הפעלה
224,343	186,413	18	הוצאות מימון, נטו
(2,781,395)	(2,211,946)		הפסד לשנה לאחר מימון
88,753	270,204	20	הכנסות אחרות
<b>(2,692,642)</b>	<b>(1,941,742)</b>		הפסד לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת הפסד	פרמיה על מניות	הון המניות	
<b>שקלים חדשים</b>				
11,483,635	(55,566,365)	44,100,000	22,950,000	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(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
(1,941,742)	(1,941,742)	-	-	הפסד
<b>6,849,251</b>	<b>(60,200,749)</b>	<b>44,100,000</b>	<b>22,950,000</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
שקלים חדשים		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(2,692,642)	(1,941,742)	הפסד נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
4,623,053	3,000,979	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>1,930,411</u>	<u>1,059,237</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(1,227,201)	(770,033)	רכישת נכסים קבועים
-	122,440	תמורה מממוש נכסים קבועים
<u>(1,227,201)</u>	<u>(647,593)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
19,581	37,097	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
(900,514)	(938,534)	פרעון הלואות והתחייבויות לזמן ארוך
<u>(880,933)</u>	<u>(901,437)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(177,723)	(489,793)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>1,035,920</u>	<u>858,197</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u><b>858,197</b></u>	<u><b>368,404</b></u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
2,706,934	2,728,007
7,214	(90,524)
-	(204)
<u>2,714,148</u>	<u>2,637,279</u>
(3,439,885)	1,479,470
(203,090)	1,328,303
(575,230)	(1,055,689)
6,127,110	(1,388,384)
<u>1,908,905</u>	<u>363,700</u>
<u><b>4,623,053</b></u>	<u><b>3,000,979</b></u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות  
עליה (ירידה) בעודף של יעודה לפיצויי פרישה - נטו  
רווח הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות  
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
ירידה בספקים ובהמחאות לפרעון  
עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי 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 והמשדדים.
3. החברה הינה חברה פרטית אשר נרשמה ברשם החברות בחודש דצמבר 1996 מספר ח.פ. 512415464.
4. החברה עוסקת בתפעול של מספר פרויקטים בעפולה שהמרכזיים ביניהם הינם כדלקמן:
  - **הפעלת השוק החדש** : שוק עירוני מקורה הממוקם בדרום מזרח העיר והפועל יומיים בשבוע. השוק נבנה ע"י החכ"ל עבור עיריית עפולה והוחכר לחכ"ל לתקופה של 24 שנים. בשנת 2016 הועבר תפעול השוק לידי זכ"ל.
  - **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 60,200,749 ש"ח נכון ליום 31.12.2020.

**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.

**ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה**

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

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)ו. 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 עודף ההתחייבויות במידה וקיים.

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

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

עסקיים, וכן קובע הנחיות מפורטות לזיהוי מגזרים עסקיים.

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

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
7,931,647	7,030,210
(899,107)	(936,204)
<b>7,032,540</b>	<b>6,094,006</b>
879,526	936,204
899,107	974,832
936,204	1,015,054
6,097,743	4,104,120
<b>7,933,054</b>	<b>6,094,006</b>
8,812,580	7,030,210

**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 31.12.20).

בנק מקבל ערבות	סוג אשראי	הלוואה מיום	קרן הלוואה	יתרה משוערכת
בנק הפועלים	הלוואה שקלית	09.08.2012	13,510	7,030

(באלפי ש"ח)

**באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
856,425	167,231
1,772	1,156
-	200,017
<b>858,197</b>	<b>368,404</b>

מטבע ישראלי  
קופה קטנה  
פקדונות שקליים לזמן קצר

**באור 6 - לקוחות והמחאות לגבייה**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
390,819	433,520
2,461,053	634,121
3,397,294	3,702,055
(379,892)	(379,892)
<b>5,869,274</b>	<b>4,389,804</b>

לקוחות  
המחאות לגבייה  
הכנסות לקבל  
הפרשה לחובות מסופקים

**ב. המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי**

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

**ג. הכנסות לקבל**

הכנסות לקבל משקפות את התקבולים הצפויים 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	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
64,546	100,171
16,885	16,885
374,778	225,469
-	6,000
<b>456,209</b>	<b>348,525</b>

מקדמות לספקים ואחרים  
מוסדות  
חייבים אחרים  
עובדים

באור 8 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	מעבדות ביו-טכנולוגיות	מרכז חדשנות ברוש	חממה טכנולוגית	מתחם התחנה	שיפורים במושכר	ציוד וריהוט	שוק	קאנטרי קלאב	כלי רכב	
שקלים חדשים										
89,181,002	20,250	2,978,259	2,289,910	26,886,018	8,061	140,351	15,847,376	40,862,133	148,644	עלות
770,038	-	-	-	367,516	-	1,607	-	400,915	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(18,850,144)	-	-	-	(18,850,144)	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
(241,774)	-	-	-	(104,440)	-	-	-	-	(137,334)	מענקים שנתקבלו שנים קודמות
70,859,122	20,250	2,978,259	2,289,910	8,298,950	8,061	141,958	15,847,376	41,263,048	11,310	גריעות במשך השנה
										יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
										פחת שנצבר
(37,804,797)	-	(163,736)	(810,443)	-	(4,031)	(101,859)	(8,501,477)	(28,101,502)	(121,749)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(2,728,007)	-	(131,398)	(231,821)	-	(806)	(10,023)	(592,697)	(1,752,163)	(9,099)	תוספות במשך השנה
119,538	-	-	-	-	-	-	-	-	119,538	גריעות במשך השנה
(40,413,266)	-	(295,134)	(1,042,264)	-	(4,837)	(111,882)	(9,094,174)	(29,853,665)	(11,310)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
<b>30,445,856</b>	<b>20,250</b>	<b>2,683,125</b>	<b>1,247,646</b>	<b>8,298,950</b>	<b>3,224</b>	<b>30,076</b>	<b>6,753,202</b>	<b>11,409,383</b>	<b>-</b>	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2020
32,526,066	20,250	2,814,526	1,479,467	8,035,873	4,031	38,494	7,345,900	12,760,630	26,895	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2019
0%	0%	7-33%	0%	10%	7%	10%	15%	15%	15%	שיעורי הפחת השנתיים

**באור 9 - הלוואות לזמן קצר**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
899,107	936,204

חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך

**באור 10 - ספקים ונותני שרותים**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
716,047	28,149
658,528	290,737
<b>1,374,575</b>	<b>318,886</b>

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון

המחאות לפרעון- ההמחאות לפרעון בשנת 2020.

**באור 11 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
240,376	106,817
74,143	45,813
2,723,673	872,767
141,637	142,463
3,555,000	3,285,000
<b>6,734,829</b>	<b>4,452,860</b>

עובדים ומוסדות בגין עובדים  
מוסדות ממשלתיים אחרים  
מקדמות מלקוחות (ב')  
הפרשה לחופשה  
התחייבות תלויה (ג')

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

**ג. התחייבויות תלויות**

בהתאם למכתב שהתקבל מעו"ד החברה והמתייחס לתביעות החברה/כנגד החברה נכון ליום 31.12.2020 עומדות כנגד החברה התביעות הבאות:  
- תביעת נזיקין.  
- תביעה ייצוגית בעניין אי פרסום הסדרי נגישות בשירות ובמקום ציבוריים.  
\* 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 13,080,178 ש"ח

באור 12 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
<u>15,872,455</u>	<u>16,766,040</u>

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 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 מהוונים 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 וינוהל יחד עימו. המבנה יכיל כ- 46 חנויות. התמורה עבור המגרש ( חלקה 32 בגוש 16696) הינה סך השווה ל-\$710,000 בתוספת מע"מ, וכן בתוספת עלויות התכנון ( 52 אש"ח) היטלי פיתוח ואגרות בניה (339 אש"ח), השתתפות בעלות הכשרה מגרשי חניה לשוק (300 אש"ח). עלויות אלו (תכנון והכשרת מגרשי חניה) נזקפו לעלות הפרויקט בשנת 2009.

בשנת 2016 נחתם הסכם זיכיון לגבי השוק העירוני. ע"פ ההסכם תינתן למפעיל הזכות להפעיל את כלל מתחם השוק העירוני הקיים ובכלל זה גם לשדרג את השוק העירוני, כמרכז רב תכליתי, למשך תקופת הזיכיון שהינה תקופה בת 20 שנה. כמו כן המפעיל מתחייב ע"פ ההסכם לבצע עבודות להשלמת בינוי מבני החנויות במתחם השוק. התמורה הכספית, כאמור בהסכם עבור קבלת זכות הזיכיון הינה בהתאם לאחת החלופות הבאות- לפי הגבוה מביניהן: סכום השווה ל-7% ממחזור עסקאותיו או הסכומים בהתאם להצעת המפעיל במרכז צמודים



**באור 12 - צדדים קשורים (המשך)**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	

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 23-25, החכירה לחברה את הקרקע בחכירה משנה לצורך הקמת מרכז נופש וספורט לרבות שטחים מסחריים (להלן - המכרז). תקופת החכירה - 24 שנים. בתקופה זו החברה מתחייבת להפעיל את המרכז. על פי החוזה, דמי חכירה 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 והמחבורים תשלם העירייה לחברה החזר בגין השקעות החברה בקרקע ובמחבורים 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**

31.12.2019

31.12.2020

**הכנסות**

**באור 12 - צדדים קשורים (המשך)**

ליום 31 בדצמבר				
2019	2020			
שקלים חדשים				
	322,213	273,350		הכנסות כח אדם ומחלקת חינוך
	=====	=====		
	<b>322,2131</b>	<b>273,550</b>		
				<b>הוצאות</b>
	41,472	38,580		דמי חכירה
	174,864	266,795		עמלות נכסים
	264,408	246,886		ארנונה וריבית
	=====	=====		
	<b>480,744</b>	<b>552,261</b>		

**באור 13 - הון מניות**

31 בדצמבר 2020 ו- 2019	
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 לפרוטוקול 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 לפרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של החברה מתאריך 07.06.2016, הוחלט על הקצאת מניות נוספות לבעלת השליטה בחברה בשנת 2016, בסך של 500 אלפי מניות בעלות 1 ש"ח ע.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 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	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
(55,566,365)	(58,259,007)
(2,692,642)	(1,941,742)
<b>(58,259,007)</b>	<b>(60,200,749)</b>

יתרת עודפים שלא יועדו משנים קודמות  
הפסד

באור 16 - עלות המכירות והשרותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
592,946	593,245
6,827,678	4,849,125
354,261	437,448
1,775	9,308
306,839	260,748
266,857	272,273
28,947	-
3,593	29,700
142,315	254,480
24,640	2,500
<b>8,549,851</b>	<b>6,708,827</b>

שוק עירוני  
קאנטרי קלאב  
השכרת נכסים וזכויות  
מכרזים  
כח אדם עיריית עפולה  
חממה טכנולוגית  
מנהלת הסכמי גג  
מוסדות חינוך  
מרכז מורשת  
סלילת כבשים ושיפוץ חזיתות

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
616,897	720,308
76,709	105,093
5,407	6,786
164,302	81,419
-	14,000
62,693	16,091
2,048	3,439
470,937	546,900
12,267	10,829
<b>1,411,260</b>	<b>1,504,865</b>

שכ"ע ונלוות  
אחזקת רכב (כולל פחת)  
טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב  
אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים  
שרותים מקצועיים  
משרדיות ופרסום  
כבודים ומתנות  
משפטיות, הנה"ח וביקורת  
הוצאות פחת

באור 18 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
<b>שקלים חדשים</b>		
17,906	10,779	ריבית ועמלות
34,910	28,719	עמלות כ.אשראי
171,527	146,915	ריבית הלוואות
<b>224,343</b>	<b>186,413</b>	

**באור 19 - מגזרים - חתך עפי פעילות**

ביאור - מגזרי פעילות 2019												
ס"ה כ	סללית כבישים ושיפוח 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	--	256,332	--	322,213	8,300	1,436,524	5,339,514	--	הכנסות
												עלות ההכנסות והשירותים
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 וגינון
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	--	משכריות ואחזקת 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	פחת
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	-10,525	--	15,374	6,525	1,082,263	-1,488,164	-592,946	רווח (הפסד) גולמי
1,528,275	-66,018	-142,315	78,961	-28,947	221,579	--	15,374	6,525	1,213,247	230,118	-249	רווח(הפסד) בנטרול פחת
24,400,523					1,479,467	--			2,814,526	12,760,630	7,345,900	נכסי המגור

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

ביאור - מגזרי פעילות 2020												
סה"כ	סלית כבישים ושיפוץ חזיתות	מרכז מורשת	מוסדות חינוך	הסכמי גג	חממה טכנולוגית	בריכה עמולה עילית ומזנונים	כח אדם עיריית עמולה	מכרזים	השכרת נכסים	קאנטרי קלאב	שוק עירוני	
6,188,159	--	297,742	--	--	374,132	--	273,350	13,800	1,519,774	3,709,361	--	<b>הכנסות</b>
												<b>עלות ההכנסות והשירותים</b>
1,236,272	--	--	--	--	--	--	260,748	--	--	975,524	--	שכ"ע ונלוות
305,375	--	--	--	--	--	--	--	--	266,795	38,580	--	עמלות ודמי חכירה לעירייה
324,319	--	--	18,000	--	16,631	--	--	--	22,440	267,248	--	אחזקה וגינון
267,595	--	--	--	--	--	--	--	--	--	267,595	--	ניקיון
323,639	--	--	--	--	--	--	--	--	--	323,639	--	הוצאות חוגים ומפעיל
268,680	2,500	254,480	11,700	--	--	--	--	--	--	--	--	עבודות בניה, וייעוץ
321,095	--	--	--	--	--	--	--	--	--	321,095	--	חשמל
66,317	--	--	--	--	--	--	--	9,308	--	57,009	--	פרסום
80,936	--	--	--	--	--	--	--	--	--	80,936	--	גז
46,637	--	--	--	--	23,821	--	--	--	--	22,816	--	טלפון ותקשורת
15,497	--	--	--	--	--	--	--	--	--	15,497	--	משרדיות ואחזקת מחשב
16,232	--	--	--	--	--	--	--	--	--	16,232	--	אגרות
170,796	--	--	--	--	--	--	--	--	--	170,796	--	שמירה ואבטחה
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שכ"ט מקצועי
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	הוצאות נלוות
3,195	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3,195	--	אחרות
535,763	--	--	--	--	--	--	--	--	16,816	518,399	548	מיסים ומים
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	קורסים
18,400	--	--	--	--	--	--	--	--	--	18,400	--	דמי שכירות
2,708,079	--	--	--	--	231,821	--	--	--	131,398	1,752,163	592,697	פחת
6,708,827	2,500	254,480	29,700	--	272,273	--	260,748	9,308	437,449	4,849,124	593,245	סה"כ הוצאות
-520,668	-2,500	43,262	-29,700	--	101,859	--	12,602	4,492	1,082,325	-1,139,763	-593,245	רווח (הפסד) גולמי
2,187,411	-2,500	43,262	-29,700	--	333,680	--	12,602	4,492	1,213,723	612,400	-548	רווח(הפסד) בנטרול פחת
22,093,356					1,247,646	--			2,683,125	11,409,383	6,753,202	נכסי המגזר

באור 20 - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
(42,950)	-
(91,748)	270,000
(134,698)	270,000
223,451	204
<b>88,753</b>	<b>270,204</b>

הוצאות אחרות  
 הפסד הון  
 הפרשה לתביעות  
 הכנסות אחרות

מאזן

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
858,197	368,404
1,220,619	-
5,869,274	4,389,804
456,209	348,525
8,404,299	5,106,733
32,526,066	30,445,856
<b>40,930,365</b>	<b>35,552,589</b>

רכוש שוטף  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 השקעות לזמן קצר  
 לקוחות והמחאות לגבייה  
 חייבים ויתרות חובה

רכוש קבוע, נטו  
רכוש קבוע

899,107	936,204
1,374,575	318,886
6,734,829	4,452,860
9,008,511	5,707,950
15,872,455	16,766,040
7,032,540	6,094,006
22,904,995	22,860,046
225,866	135,342
22,950,000	22,950,000
44,100,000	44,100,000
(58,259,007)	(60,200,749)
8,790,993	6,849,251
<b>40,930,365</b>	<b>35,552,589</b>

התחייבויות שוטפות  
 הלוואות לזמן קצר  
 ספקים ונותני שרותים  
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך  
 צדדים קשורים  
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד  
 עתודה לפצויי פרישה

הון עצמי  
 הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 יתרת הפסד

רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
7,404,059	6,188,159
8,549,851	6,708,827
(1,145,792)	(520,668)
1,411,260	1,504,865
(2,557,052)	(2,025,533)
224,343	186,413
(2,781,395)	(2,211,946)
88,753	270,204
<b>(2,692,642)</b>	<b>(1,941,742)</b>

הכנסות  
 עלות המכירות והשרותים  
 הפסד גולמי  
 הוצאות הנהלה וכלליות  
 הפסד הפעלה  
 הוצאות מימון, נטו  
 הפסד לשנה לאחר מימון  
 הכנסות אחרות  
 הפסד לתקופה



הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
<b>שקלים חדשים</b>		
5,339,514	3,709,361	קאנטרי קלאב
1,436,524	1,519,774	השכרת נכסים וזכויות
8,300	13,800	הכנסות ממכרזים
322,213	273,350	כח אדם עיריית עפולה
256,332	374,132	חממה טכנולוגית
82,554	-	מוסדות חינוך
-	297,742	מרכז מורשת
(41,378)	-	סלילת כבישים ושיפוץ חזיתות
<b>7,404,059</b>	<b>6,188,159</b>	

עלות המכירות

<u>עלות המכירות והשרותים</u>		
592,946	593,245	שוק עירוני
6,827,678	4,849,125	קאנטרי קלאב
354,261	437,448	השכרת נכסים וזכויות
1,775	9,308	מכרזים
306,839	260,748	כח אדם עיריית עפולה
266,857	272,273	חממה טכנולוגית
28,947	-	מנהלת הסכמי גג
3,593	29,700	מוסדות חינוך
142,315	254,480	מרכז מורשת
24,640	2,500	סלילת כבישים ושיפוץ חזיתות
<b>8,549,851</b>	<b>6,708,827</b>	

הוצאות הנהלה וכלליות

616,897	720,308	שכ"ע ונלוות
76,709	105,093	אחזקת רכב (כולל פחת)
5,407	6,786	טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב
164,302	81,419	אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
-	14,000	שרותים מקצועיים
62,693	16,091	משרדיות ופרסום
2,048	3,439	כבודים ומתנות
470,937	546,900	משפטיות, הנה"ח וביקורת
12,267	10,829	הוצאות פחת
<b>1,411,260</b>	<b>1,504,865</b>	

הוצאות מימון, נטו

17,906	10,779	ריבית ועמלות
34,910	28,719	עמלות כ.אשראי
171,527	146,915	ריבית הלוואות
<b>224,343</b>	<b>186,413</b>	