

דוחות כספיים של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2022

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-20	באורים לדוחות הכספיים
2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה



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 2022 ו- 2021 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם התאריכים. 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 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1ב' לדוחות הכספיים בדבר הפסדים מצטברים שנגרמו לחברה מיום הקמתה. בביאור הנ"ל מפורטת הערכת הנהלת החברה והדירקטוריון בהקשר זה.

סיטי שגב דוד
רואה חשבון

23 באפריל 2023

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

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
שקלים חדשים		באור	
רכוש שוטף			
5,603,112	3,698,385	4	מזומנים ושווי מזומנים
-	2,573,134		השקעות לזמן קצר
5,657,653	5,573,046	5	לקוחות והמחאות לגבייה
435,210	453,490	6	חייבים ויתרות חובה
<u>11,695,975</u>	<u>12,298,055</u>		
28,223,271	26,049,922	7	רכוש קבוע, נטו
<u>39,919,246</u>	<u>38,347,977</u>		
התחייבויות שוטפות			
974,832	1,035,551	8	הלוואות לזמן קצר
707,183	594,887	9	ספקים ונותני שרותים
5,335,233	7,341,796	10	זכאים ויתרות זכות
<u>7,017,248</u>	<u>8,972,234</u>		
התחייבויות לזמן ארוך			
10,159,614	10,193,347	11	צדדים קשורים
5,117,790	4,093,552	3	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>15,277,404</u>	<u>14,286,899</u>		
185,040	159,521		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
הון עצמי			
37,243,000	37,243,000	12	הון מניות
44,100,000	44,100,000		פרמיה על מניות
(63,903,446)	(66,413,677)	13	יתרת הפסד
<u>17,439,554</u>	<u>14,929,323</u>		
<u>39,919,246</u>	<u>38,347,977</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

23 באפריל 2023
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022		
שקלים חדשים		באור	
7,071,634	11,670,912	14	הכנסות
8,599,481	12,348,321	15	עלות המכירות והשרותים
(1,527,847)	(677,409)		הפסד גולמי
1,547,800	1,591,487	16	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,075,647)	(2,268,896)		הפסד הפעלה
498,811	363,835	17	הוצאות מימון, נטו
(3,574,458)	(2,632,731)		הפסד לשנה לאחר מימון
(128,239)	122,500	19	הכנסות (הוצאות) אחרות
(3,702,697)	(2,510,231)		הפסד לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת הפסד	פרמיה על מניות	הון המניות	
שקלים חדשים				
6,849,251	(60,200,749)	44,100,000	22,950,000	יתרה ליום 1 בינואר 2021
14,293,000	-	-	14,293,000	הנפקת מניות
(3,702,697)	(3,702,697)	-	-	הפסד
17,439,554	(63,903,446)	44,100,000	37,243,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(2,510,231)	(2,510,231)	-	-	הפסד
14,929,323	(66,413,677)	44,100,000	37,243,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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 זכין.
 - **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
 - 5. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הפסדים מצטברים בסך של 66,413,677 ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 - 60,200,749 ש"ח). הנהלת החברה והדירקטוריון מעריכים כי המשך פעילות החברה מותנה במימון מהעירייה ככל ויידרש.

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. 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

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה. השקל הינו המטבע שמייצג את הסיבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. שימוש באומדנים ובהערכות

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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
	שיפורים במושכר
	במשך תקופת השכירות

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

ו. הכרה בהכנסות

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

(1) הכנסות מהפעלת קאנטרי קלאב:

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 3 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
6,092,622	5,129,103
(974,832)	(1,035,551)
5,117,790	4,093,552
974,832	1,035,551
1,015,054	1,056,936
1,056,936	1,100,545
3,045,800	1,936,071
5,117,790	4,093,552
6,092,622	5,129,103

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 31.12.21).

בנק מקבל ערבות	סוג אשראי	הלוואה מיום	קרן הלוואה	יתרה משוערכת
בנק הפועלים	הלוואה שקלית	09.08.2012	13,510	5,129

(באלפי ש"ח)

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
5,601,627	3,697,123
1,485	1,262
5,603,112	3,698,385

מטבע ישראל
 קופה קטנה

באור 5 - לקוחות והמחאות לגבייה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
370,937	440,610
1,661,647	1,684,517
4,004,961	3,827,811
(379,892)	(379,892)
5,657,653	5,573,046

לקוחות
המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי
הכנסות לקבל
הפרשה לחובות מסופקים

ב. המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי

יתרת המחאות 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 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
140,778	107,701
16,885	25,595
36,517	-
53,402	25,595
241,030	320,194
435,210	453,490

מקדמות לספקים ואחרים

מוסדות

פקיד השומה
מס ערך מוסף

חייבים אחרים

באור 7 - 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									
90,354,343	20,250	2,978,259	2,289,910	27,655,238	8,061	141,958	15,847,376	41,401,981	11,310
267,215	-	-	-	208,300	-	9,567	-	49,348	-
(18,850,144)	-	-	-	(18,850,144)	-	-	-	-	-
<u>71,771,414</u>	<u>20,250</u>	<u>2,978,259</u>	<u>2,289,910</u>	<u>9,013,394</u>	<u>8,061</u>	<u>151,525</u>	<u>15,847,376</u>	<u>41,451,329</u>	<u>11,310</u>
(43,111,579)	-	(426,532)	(1,274,085)	-	(5,643)	(118,951)	(9,686,146)	(31,588,912)	(11,310)
(2,609,913)	-	(131,398)	(228,256)	-	(806)	(5,552)	(591,358)	(1,652,543)	-
<u>(45,721,492)</u>	<u>-</u>	<u>(557,930)</u>	<u>(1,502,341)</u>	<u>-</u>	<u>(6,449)</u>	<u>(124,503)</u>	<u>(10,277,504)</u>	<u>(33,241,455)</u>	<u>(11,310)</u>
<u>26,049,922</u>	<u>20,250</u>	<u>2,420,329</u>	<u>787,569</u>	<u>9,013,394</u>	<u>1,612</u>	<u>27,022</u>	<u>5,569,872</u>	<u>8,209,874</u>	<u>-</u>
28,223,271	20,250	2,551,727	1,015,825	8,635,745	2,418	23,007	6,161,230	9,813,069	-
0%	0%	7-33%	0%	10%	7%	10%	15%	15%	15%

עלות
 יתרה ליום 1 בינואר 2022
 תוספות במשך השנה
 מענקים שנתקבלו שנים קודמות
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
פחת שנצבר
 יתרה ליום 1 בינואר 2022
 תוספות במשך השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
 רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2022
 רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2021
 שיעורי הפחת השנתיים

באור 8 - הלואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
974,832	1,035,551

חלויות שוטפות - הלואות לזמן ארוך

באור 9 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
567,431	592,227
139,752	2,660
707,183	594,887

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

המחאות לפרעון- ההמחאות לפרעון בשנת 2023

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
239,528	221,040
-	553,449
-	1,517,816
1,838,945	1,899,195
210,260	226,296
3,046,500	2,924,000
5,335,233	7,341,796

עובדים ומוסדות בגין עובדים
מוסדות ממשלתיים אחרים
מע"מ
הוצאות לשלם
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 31.12.2022 עומדות כנגד החברה התביעות הבאות:
- תביעת נזיקין.
- תביעה סעי"ש לפיצויים וסוציאליות
* 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 12,298,116 ש"ח

באור 11 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
10,159,614	10,193,347

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 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. ביום 8 במרץ 2022 הודיע הזכיון על ביטול ההסכם החל מתאריך 15 במרץ 2022. החוזה, הן המקורי והן החוזה השני, לא הוגשו לאישור משרד הפנים כנדרש על פי דין בסוג התקשרויות כאמור וכמובן לא אושרו על ידו. בנוסף, היזם לא שילם את דמי הזיכיון על פי ההסכם ומשכך החלה החברה בהליכים משפטיים כנגדו במסגרתם גם ביטלה החכ"ל את הסכם הזיכיון.

קאנטרי קלאב:

באור 11 - צדדים קשורים (המשך)

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 - **המרכז**). 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 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>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	
		הכנסות
246,150	140,304	הכנסות כח אדם ומחלקת חינוך
=====	=====	
246,150	140,304	
		הוצאות
37,320	42,228	דמי חכירה
220,853	280,676	עמלות נכסים
313,127	472,398	ארנונה וריבית
=====	=====	
571,300	795,302	

באור 12 - הון מניות

31 בדצמבר 2022 ו- 2021	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
37,243,000	47,050,000

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 רשום 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.

בהתאם לפרוטוקול ישיבת הדירקטוריון של החברה מתאריך 18.08.2021, הוחלט על הגדלת הון הרשום והקצאה של מניות החברה לבעלת השליטה בחברה בסך של 20 מיליון מניות בעלות 1 ש"ח ע.ג.

בעוד הגדלת ההון הרשום אושר ע"י רשות התאגידים לא אושרה ההקצאה המבוקשת וזאת נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים. עו"ד החברה פועל לקבלת האישור האמור. עיריית עפולה הזרימה כספים לחכ"ל בגובה של 14,293,000 בגין הקצאת המניות.

באור 13 - יתרת הפסד

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
(60,200,749)	(63,903,446)
(3,702,697)	(2,510,231)
(63,903,446)	(66,413,677)

יתרת עודפים שלא יועדו משנים קודמות הפסד

באור 14 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
213,150	134,718	שוק עירוני
3,619,439	5,350,165	קאנטרי קלאב
1,444,107	1,546,860	השכרת נכסים וזכויות
14,501	17,500	הכנסות ממכרזים
246,150	140,304	כח אדם עיריית עפולה
578,469	446,736	חממה טכנולוגית
265,214	-	מתחם התחנה
689,104	-	הסכמי גג
1,500	-	מוסדות חינוך
		ניהול פרויקטים
-	226,800	פרוייקט גינון
-	2,683,680	פארק מים
-	1,124,149	עמלות חכל
-	4,034,629	
7,071,634	11,670,912	

באור 15 - עלות המכירות והשרותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
594,439	970,110	שוק עירוני
6,475,894	7,032,863	קאנטרי קלאב
472,951	618,688	השכרת נכסים וזכויות
231,881	112,149	כח אדם עיריית עפולה
256,812	252,618	חממה טכנולוגית
437,904	-	מתחם התחנה
129,600	-	מנהלת הסכמי גג
		ניהול פרויקטים
-	72,000	פרוייקט גינון
-	2,549,496	פארק מים
-	740,397	ניהול פרויקטים כללי
-	3,361,893	
8,599,481	12,348,321	

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
786,413	879,407	שכ"ע ונלוות
121,935	69,345	אחזקת רכב
5,712	5,806	טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב
90,410	79,284	אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
-	1,800	קורסים והשתלמויות
19,073	10,031	משרדיות ופרסום
8,254	10,406	כבודים ומתנות
508,128	529,050	משפטיות, הנה"ח וביקורת
7,875	6,358	הוצאות פחת
1,547,800	1,591,487	

באור 17 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
9,072	11,363	ריבית ועמלות
23,188	37,608	עמלות כ.אשראי
125,304	166,331	ריבית הלוואות
341,247	148,533	ריבית והצמדה מיסי עירייה
498,811	363,835	

באור 18 - מגזרים - חתך עפי פעילות

ביאור - מגזרי פעילות 2022												
ס"ה"כ	ניהול פרויקטים	מרכז מורשת	מוסדות חינוך	הסכמי גג	חממה טכנולוגית	בריכה עפולה עילית ומזנונים	כח אדם עיריית עפולה	מכרזים	השכרת נכסים	קאנטרי קלאב	שוק עירוני	
11,670,912	4,034,629	--	--	--	446,736	--	140,304	17,500	1,546,860	5,350,165	134,718	הכנסות
												עלות ההכנסות והשירותים
1,834,267	--	--	--	--	--	--	112,149	--	--	1,722,118	--	שכ"ע ולווה
322,904	--	--	--	--	--	--	--	--	280,676	42,228	--	עמלות ודמי חכירה לעירייה
460,874	--	--	--	--	7,703	--	--	--	123,706	329,465	--	אחזקה וגינן
696,604	--	--	--	--	--	--	--	--	--	690,021	6,583	ניקיון
563,730	--	--	--	--	--	--	--	--	--	563,730	--	הוצאות חוגים ומפעיל
3,361,893	3,361,893	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	עבודות חוץ, קניות
574,284	--	--	--	--	--	--	--	--	--	535,702	38,582	חשמל
43,680	--	--	--	--	--	--	--	--	--	43,680	--	פרסום
154,770	--	--	--	--	--	--	--	--	--	154,770	--	גז
49,303	--	--	--	--	16,659	--	--	--	--	32,644	--	טלפון ותקשורת
30,361	--	--	--	--	--	--	--	--	--	30,361	--	משכריות ואחזקת מחשב
11,941	--	--	--	--	--	--	--	--	--	11,941	--	אגרות
307,296	--	--	--	--	--	--	--	--	--	307,296	--	שמירה ואבטחה
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שכ"ט מקצועי
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	הוצאות לווה
64,183	--	--	--	--	--	--	--	--	--	64,183	--	אחרות
1,256,676	--	--	--	--	--	--	--	--	82,908	840,181	333,587	מיסים ומים
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	קורסים
12,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12,000	--	דמי שכירות
2,603,555	--	--	--	--	228,256	--	--	--	131,398	1,652,543	591,358	פחת
12,348,321	3,361,893	--	--	--	252,618	--	112,149	0	618,688	7,032,863	970,110	סה"כ הוצאות
-677,409	672,736	--	--	--	194,118	--	28,155	17,500	928,172	-1,682,698	-970,110	רווח (הפסד) גולמי
1,926,146	672,736	--	--	--	422,374	--	28,155	17,500	1,059,570	-30,155	-378,752	רווח (הפסד) בנטרול פחת
16,987,656					787,577	--			2,420,322	8,209,886	5,569,871	נכסי המגזר

באור 18 - מגזרים - חתך עפי פעילות (המשך)

ביאור - מגזרי פעילות 2021										
ס"ה כ	מוסדות חינוך	הס כמי גג	חממה טכנולוגית	מתחם התחנה	כח אדם עיריית עפולה	מכרזים	השכרת נכסים	קאנטרי קלאב	שוק עירוני	
7,071,634	1,500	689,105	578,469	265,214	246,150	14,501	1,444,107	3,619,438	213,150	הכנסות
										עלות ההכנסות והשירותים
1,937,360	--	129,600	--	--	231,881	--	--	1,575,879	--	שכ"ע ונלוות
258,173	--	--	--	--	--	--	220,853	37,320	--	עמלות ודמי כחירה לעירייה
382,667	--	--	7,173	--	--	--	64,932	309,162	1,400	אחזקה וגינון
558,614	--	--	--	--	--	--	--	558,614	--	ניקיון
412,704	--	--	--	--	--	--	--	412,704	--	הוצאות חוגים ומפעיל
247,699	--	--	--	247,699	--	--	--	--	--	עבודות בניה, וייעוץ
551,738	--	--	--	--	--	--	--	551,738	--	חשמל
55,205	--	--	--	--	--	--	--	55,205	--	פרסום
158,985	--	--	--	--	--	--	--	158,985	--	גז
38,986	--	--	17,818	--	--	--	--	21,168	--	טלפון ותקשורת
32,573	--	--	--	--	--	--	--	32,573	--	משרדיות ואחזקת מחשב
19,583	--	--	--	--	--	--	--	19,583	--	אגרות
259,070	--	--	--	--	--	--	--	259,070	--	שמירה ואבטחה
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שכ"ט מקצועי
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	הוצאות נלוות
4,520	--	--	--	--	--	--	--	4,520	--	אחרות
991,166	--	--	--	190,204	--	--	55,768	744,127	1,067	מיסים ומים
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	קורסים
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	דמי שכירות
2,690,438	--	--	231,821	--	--	--	131,398	1,735,247	591,972	פחת
8,599,481	--	129,600	256,812	437,903	231,881	--	472,951	6,475,895	594,439	סה"כ הוצאות
-1,527,847	1,500	559,505	-256,812	-172,689	14,269	14,501	971,156	-2,856,457	-381,289	רווח (הפסד) גולמי
1,162,591	1,500	559,505	-24,991	-172,689	14,269	14,501	1,102,554	-1,121,210	210,683	רווח(הפסד) בנטרול פחת
19,541,848			1,015,829	--			2,551,724	9,813,065	6,161,230	נכסי המגזר

באור 19 - הכנסות (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
(308,733)	-
(183,761)	-
238,500	122,500
(253,994)	122,500
125,755	-
(128,239)	122,500

<u>הוצאות אחרות</u>
הוצאות בגין שנים קודמות
תשלום פס"ד פשרה
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 2022 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 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, ובכפיפות 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

23 באפריל 2023

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

<u>לשנת המס 2022</u>	
<u>שקלים חדשים</u>	
(2,510,231)	<u>הפסד לפי דוח רווח והפסד</u>
(122,500)	<u>הוסף (הפחת) - הוצאות שאינן מותרות בניכוי</u>
16,036	קיטון בהפרשה לתביעות
(106,464)	גידול בהפרשה לחופשה
(25,519)	<u>הפחת (הוסף) - רווח והכנסות שאינן חייבות</u>
(2,642,214)	קיטון בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד
(187,293)	<u>הפסד מתואם לצרכי מס הכנסה</u>
(62,515,820)	<u>השפעות חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה</u>
(65,345,327)	ניכוי נוסף בגין פחת
(183,363)	<u>קיזוז הפסד מועבר משנת המס הקודמת</u>
	הפסד מותאם בשנת המס 2022
	<u>הפסד הון להעברה</u>