

**דוחות כספיים של**

**חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ**

**ליום 31 בדצמבר 2021**

**חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ**

**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021**

**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
8-24	באורים לדוחות הכספיים
2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה
4-6	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 2021 ו- 2020 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 2021 ו- 2020 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 1' לדוחות הכספיים בדבר הפסדים מצטברים שנגרמו לחברה מיום הקמתה. בביאור הנ"ל מפורטת הערכת הנהלת החברה והדירקטוריון בהקשר זה.

סיטי שגב דוד  
רואה חשבון

22 במאי 2022

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			
2020	2021		
שקלים חדשים		באור	
			<b>רכוש שוטף</b>
368,404	5,603,112	4	מזומנים ושווי מזומנים
4,389,804	5,657,653	5	לקוחות והמחאות לגבייה
348,525	435,210	6	חייבים ויתרות חובה
5,106,733	11,695,975		
30,445,856	28,223,271	7	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
<b>35,552,589</b>	<b>39,919,246</b>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
936,204	974,832	8	הלוואות לזמן קצר
318,886	707,183	9	ספקים ונותני שרותים
4,452,860	5,335,233	10	זכאים ויתרות זכות
5,707,950	7,017,248		
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
16,766,040	10,159,614	11	צדדים קשורים
6,094,006	5,117,790	3	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
22,860,046	15,277,404		
135,342	185,040		
			<b>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד</b>
			<b>הון עצמי</b>
22,950,000	37,243,000	12	הון מניות
44,100,000	44,100,000		פרמיה על מניות
(60,200,749)	(63,903,446)	13	יתרת הפסד
6,849,251	17,439,554		
<b>35,552,589</b>	<b>39,919,246</b>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

22 במאי 2022  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021		
שקלים חדשים		באור	
6,188,159	7,071,634	14	הכנסות
6,708,827	8,599,481	15	עלות המכירות והשרותים
(520,668)	(1,527,847)		הפסד גולמי
1,504,865	1,547,800	16	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,025,533)	(3,075,647)		הפסד הפעלה
186,413	498,811	17	הוצאות מימון, נטו
(2,211,946)	(3,574,458)		הפסד לשנה לאחר מימון
270,204	(128,239)	19	הכנסות (הוצאות) אחרות
<b>(1,941,742)</b>	<b>(3,702,697)</b>		הפסד לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת הפסד	פרמיה על מניות	הון המניות	
<b>שקלים חדשים</b>				
8,790,993	(58,259,007)	44,100,000	22,950,000	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(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
14,293,000	-	-	14,293,000	הנפקת מניות
(3,702,697)	(3,702,697)	-	-	הפסד
<b>17,439,554</b>	<b>(63,903,446)</b>	<b>44,100,000</b>	<b>37,243,000</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(1,941,742)	(3,702,697)	הפסד נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
3,000,979	(3,942,279)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>1,059,237</u>	<u>(7,644,976)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(770,033)	(475,728)	רכישת נכסים קבועים
122,440	-	תמורה ממימוש נכסים קבועים
<u>(647,593)</u>	<u>(475,728)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
-	14,293,000	הנפקת הון
37,097	38,628	אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו
(938,534)	(976,216)	פרעון הלואות והתחייבויות לזמן ארוך
<u>(901,437)</u>	<u>13,355,412</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(489,793)	5,234,708	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
858,197	368,404	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u><b>368,404</b></u>	<u><b>5,603,112</b></u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
<b>שקלים חדשים</b>		
2,728,007	2,698,313	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
(90,524)	49,698	פחת והפחתות
(204)	-	עליה (ירידה) בעודף של יעודה לפיצויי פרישה - נטו
<u>2,637,279</u>	<u>2,748,011</u>	רווח הון
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
1,479,470	(1,267,849)	ירידה (עליה) בלקוחות
1,328,303	(86,685)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(1,055,689)	388,297	עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון
(1,388,384)	(5,724,053)	ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
<u>363,700</u>	<u>(6,690,290)</u>	
<b><u>3,000,979</u></b>	<b><u>(3,942,279)</u></b>	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 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 2022 לחברה הפסדים מצטברים בסך של 64,589,653 ש"ח ( ליום 31 בדצמבר 2021 - 63,903,446 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
במשך תקופת השכירות	שיפורים במושכר

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	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
7,030,210	6,092,622
(936,204)	(974,832)
<b>6,094,006</b>	<b>5,117,790</b>
936,204	974,832
974,832	1,015,054
1,015,054	1,056,936
4,104,120	3,045,800
<b>6,094,006</b>	<b>5,117,790</b>
7,030,210	6,092,622

**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 31.12.22).

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

(באלפי ש"ח)

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
167,231	5,601,627
1,156	1,485
200,017	-
<b>368,404</b>	<b>5,603,112</b>

מטבע ישראלי  
קופה קטנה  
פקדונות שקליים לזמן קצר

**באור 5 - לקוחות והמחאות לגבייה**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
433,520	370,937
634,121	1,661,647
3,702,055	4,004,961
(379,892)	(379,892)
<b>4,389,804</b>	<b>5,657,653</b>

לקוחות  
המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי  
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 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
100,171	140,778
16,885	16,885
-	36,517
16,885	53,402
225,469	241,030
6,000	-
<b>348,525</b>	<b>435,210</b>

מקדמות לספקים ואחרים

מוסדות

פקיד השומה

מס ערך מוסף

חייבים אחרים

עובדים

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										
89,709,265	20,250	2,978,259	2,289,910	27,149,094	8,061	141,958	15,847,376	41,263,047	11,310	עלות
475,729	-	-	-	336,795	-	-	-	138,934	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(18,850,144)	-	-	-	(18,850,144)	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
71,334,850	20,250	2,978,259	2,289,910	8,635,745	8,061	141,958	15,847,376	41,401,981	11,310	מענקים שנתקבלו שנים קודמות
										יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
(40,413,266)	-	(295,134)	(1,042,264)	-	(4,837)	(111,882)	(9,094,174)	(29,853,665)	(11,310)	פחת שנצבר
(2,698,313)	-	(131,398)	(231,821)	-	(806)	(7,069)	(591,972)	(1,735,247)	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(43,111,579)	-	(426,532)	(1,274,085)	-	(5,643)	(118,951)	(9,686,146)	(31,588,912)	(11,310)	תוספות במשך השנה
28,223,271	20,250	2,551,727	1,015,825	8,635,745	2,418	23,007	6,161,230	9,813,069	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
30,445,856	20,250	2,683,125	1,247,646	8,298,950	3,224	30,076	6,753,202	11,409,383	-	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2020
0%	0%	7-33%	0%	10%	7%	10%	15%	15%	15%	שיעורי הפחת השנתיים

**באור 8 - הלוואות לזמן קצר**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
936,204	974,832

חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך

**באור 9 - ספקים ונותני שרותים**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
28,149	567,431
290,737	139,752
<b>318,886</b>	<b>707,183</b>

חובות פתוחים

המחאות לפרעון

המחאות לפרעון- ההמחאות לפרעון בשנת 2023

**באור 10 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
106,817	239,528
45,813	-
872,767	1,838,945
142,463	210,260
3,285,000	3,046,500
<b>4,452,860</b>	<b>5,335,233</b>

עובדים ומוסדות בגין עובדים

מוסדות ממשלתיים אחרים

מע"מ

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' 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 12,514,575 ש"ח



באור 11 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
<u>16,766,040</u>	<u>10,159,614</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 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

**באור 11 - צדדים קשורים (המשך)**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<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.

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:**

**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 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.

**באור 11 - צדדים קשורים (המשך)**

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	

		<b>ב. עסקאות עם צדדים קשורים</b>	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
			<b>הכנסות</b>
	273,350	246,150	הכנסות כח אדם ומחלקת חינוך
	=====	=====	
	<b>273,550</b>	<b>246,150</b>	
			<b>הוצאות</b>
	38,580	37,320	דמי חכירה
	266,795	220,853	עמלות נכסים
	246,886	313,127	ארנונה וריבית
	=====	=====	
	<b>552,261</b>	<b>571,300</b>	

**באור 12 - הון מניות**

31 בדצמבר 2021 ו- 2020	
מונפק ונפרע	רשום
<b>מספר המניות</b>	
<u>37,243,000</u>	<u>47,050,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

**באור 12 - הון מניות (המשך)****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 התאגידיים 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	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
(58,259,007)	(60,200,749)
(1,941,742)	(3,702,697)
<b>(60,200,749)</b>	<b>(63,903,446)</b>

יתרת עודפים שלא יועדו משנים קודמות  
הפסד

באור 14 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
<b>שקלים חדשים</b>		
-	213,150	שוק עירוני
3,709,361	3,619,439	קאנטרי קלאב
1,519,774	1,444,107	השכרת נכסים וזכויות
13,800	14,501	הכנסות ממכרזים
273,350	246,150	כח אדם עיריית עפולה
374,132	578,469	חממה טכנולוגית
-	265,214	מתחם התחנה
-	689,104	הסכמי גג
-	1,500	מוסדות חינוך
297,742	-	מרכז מורשת
<b>6,188,159</b>	<b>7,071,634</b>	

באור 15 - עלות המכירות והשרותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
<b>שקלים חדשים</b>		
593,245	594,439	שוק עירוני
4,849,125	6,475,894	קאנטרי קלאב
437,448	472,951	השכרת נכסים וזכויות
9,308	-	מכרזים
260,748	231,881	כח אדם עיריית עפולה
272,273	256,812	חממה טכנולוגית
-	437,904	מתחם התחנה
-	129,600	מנהלת הסכמי גג
29,700	-	מוסדות חינוך
254,480	-	מרכז מורשת
2,500	-	סלילת כבישים ושיפוץ חזיתות
<b>6,708,827</b>	<b>8,599,481</b>	

**באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
<b>שקלים חדשים</b>		
720,308	786,413	שכ"ע ונלוות
105,093	121,935	אחזקת רכב (כולל פחת)
6,786	5,712	טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב
81,419	90,410	אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
14,000	-	שרותים מקצועיים
16,091	19,073	משרדיות ופרסום
3,439	8,254	כבודים ומתנות
546,900	508,128	משפטיות, הנה"ח וביקורת
10,829	7,875	הוצאות פחת
<b>1,504,865</b>	<b>1,547,800</b>	

**באור 17 - הוצאות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
<b>שקלים חדשים</b>		
10,779	9,072	ריבית ועמלות
28,719	23,188	עמלות כ.אשראי
146,915	125,304	ריבית הלוואות
-	341,247	ריבית והצמדה מיסי עירייה
<b>186,413</b>	<b>498,811</b>	

**באור 18 - מגזרים - חתך עפי פעילות**

ביאור - מגזרי פעילות 2020												
סה"כ	סלית כבישים ושיפוץ חזיתות	מרכז מורשת	מוסדות חינוך	הסכמי גג	חממה טכנולוגית	בריכה עפולה עילית ומזנונים	כח אדם עיריית עפולה	מכונים	השכרת נכסים	קאנטרי קלאב	שוק עירוני	
6,188,159	--	297,742	--	--	374,132	--	273,350	13,800	1,519,774	3,709,361	--	הכנסות
												עלות ההכנסות והשירותים
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 ומיס
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 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	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
-	(308,733)
-	(183,761)
270,000	238,500
<u>270,000</u>	<u>(253,994)</u>
204	125,755
<u><b>270,204</b></u>	<u><b>(128,239)</b></u>

הוצאות אחרות  
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 2021 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 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

22 במאי 2022

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)

<u>לשנת המס 2021</u>	
<u>שקלים חדשים</u>	
(3,702,697)	<u>הפסד לפי דוח רווח והפסד</u>
(238,500)	<u>הוסף (הפחת) - הוצאות שאינן מותרות בניכוי</u>
49,698	קיטון בהפרשה לתביעות
67,797	גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד
(121,005)	גידול בהפרשה לחופשה
(3,823,702)	<u>הפסד מתואם לצרכי מס הכנסה</u>
(187,293)	<u>השפעות חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה</u>
(58,504,825)	ניכוי נוסף בגין פחת
(58,692,118)	קיזוז הפסד מועבר משנת המס הקודמת
<u>(62,515,820)</u>	סך השפעת חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה
<u>(183,363)</u>	הפסד מותאם בשנת המס 2021
	<u>הפסד הון להעברה</u>

מאזן

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
368,404	5,603,112
4,389,804	5,657,653
348,525	435,210
5,106,733	11,695,975
30,445,856	28,223,271
<b>35,552,589</b>	<b>39,919,246</b>

רכוש שוטף  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 לקוחות והמחאות לגבייה  
 חייבים ויתרות חובה

רכוש קבוע, נטו

936,204	974,832
318,886	707,183
4,452,860	5,335,233
5,707,950	7,017,248

התחייבויות שוטפות  
 הלוואות לזמן קצר  
 ספקים ונותני שרותים  
 זכאים ויתרות זכות

16,766,040	10,159,614
6,094,006	5,117,790
22,860,046	15,277,404

התחייבויות לזמן ארוך  
 צדדים קשורים  
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

135,342	185,040
---------	---------

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד  
 עתודה לפצויי פרישה

22,950,000	37,243,000
44,100,000	44,100,000
(60,200,749)	(63,903,446)
6,849,251	17,439,554
<b>35,552,589</b>	<b>39,919,246</b>

הון עצמי

הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 יתרת הפסד

רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
6,188,159	7,071,634
6,708,827	8,599,481
(520,668)	(1,527,847)
1,504,865	1,547,800
(2,025,533)	(3,075,647)
186,413	498,811
(2,211,946)	(3,574,458)
270,204	(128,239)
<b>(1,941,742)</b>	<b>(3,702,697)</b>

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

הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
<b>שקלים חדשים</b>		
-	213,150	שוק עירוני
3,709,361	3,619,439	קאנטרי קלאב
1,519,774	1,444,107	השכרת נכסים וזכויות
13,800	14,501	הכנסות ממכרזים
273,350	246,150	כח אדם עיריית עפולה
374,132	578,469	חממה טכנולוגית
-	265,214	מתחם התחנה
-	689,104	הסכמי גג
-	1,500	מוסדות חינוך
297,742	-	מרכז מורשת
<b>6,188,159</b>	<b>7,071,634</b>	

עלות המכירות

<u>עלות המכירות והשרותים</u>		
593,245	594,439	שוק עירוני
4,849,125	6,475,894	קאנטרי קלאב
437,448	472,951	השכרת נכסים וזכויות
9,308	-	מכרזים
260,748	231,881	כח אדם עיריית עפולה
272,273	256,812	חממה טכנולוגית
-	437,904	מתחם התחנה
-	129,600	מנהלת הסכמי גג
29,700	-	מוסדות חינוך
254,480	-	מרכז מורשת
2,500	-	סלילת כבישים ושיפוץ חזיתות
<b>6,708,827</b>	<b>8,599,481</b>	

הוצאות הנהלה וכלליות

720,308	786,413	שכ"ע ונלוות
105,093	121,935	אחזקת רכב (כולל פחת)
6,786	5,712	טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב
81,419	90,410	אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
14,000	-	שרותים מקצועיים
16,091	19,073	משרדיות ופרסום
3,439	8,254	כבודים ומתנות
546,900	508,128	משפטיות, הנה"ח וביקורת
10,829	7,875	הוצאות פחת
<b>1,504,865</b>	<b>1,547,800</b>	

הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
<b>שקלים חדשים</b>	
10,779	9,072
28,719	23,188
146,915	125,304
-	341,247
<b>186,413</b>	<b>498,811</b>

ריבית ועמלות  
עמלות כ.אשראי  
ריבית הלוואות  
ריבית והצמדה מיסי עירייה