

דוחות כספיים של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2023

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

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 2023 ו- 2022 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 2023 ו- 2022 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

10 ביוני 2024

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			
2022	2023		
שקלים חדשים	שקלים חדשים	באור	
			רכוש שוטף
3,698,385	917,482	4	מזומנים ושווי מזומנים
2,573,134	-		השקעות לזמן קצר
5,573,046	5,789,102	5	לקוחות והמחאות לגבייה
453,490	112,022	6	חייבים ויתרות חובה
<u>12,298,055</u>	<u>6,818,606</u>		
26,049,922	26,345,911	7	רכוש קבוע, נטו
<u>38,347,977</u>	<u>33,164,517</u>		
			התחייבויות שוטפות
1,035,551	1,056,936	8	הלוואות לזמן קצר
594,887	1,406,840	9	ספקים ונותני שרותים
7,341,796	2,634,596	10	זכאים ויתרות זכות
<u>8,972,234</u>	<u>5,098,372</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך
10,193,347	4,119,404	11	צדדים קשורים
4,093,552	3,057,919	3	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>14,286,899</u>	<u>7,177,323</u>		
159,521	214,297		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
			הון עצמי
37,243,000	42,943,000	12	הון מניות
44,100,000	44,100,000		פרמיה על מניות
(66,413,677)	(66,368,475)	13	יתרת הפסד
<u>14,929,323</u>	<u>20,674,525</u>		
<u>38,347,977</u>	<u>33,164,517</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

10 ביוני 2024
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
שקלים חדשים		באור	
11,670,912	14,512,219	14	הכנסות
12,348,321	14,144,743	15	עלות המכירות והשרותים
(677,409)	367,476		רווח (הפסד) גולמי
1,591,487	1,938,299	16	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,268,896)	(1,570,823)		הפסד הפעלה
363,835	405,516	17	הוצאות מימון, נטו
(2,632,731)	(1,976,339)		הפסד לשנה לאחר מימון
122,500	2,021,541	19	הכנסות אחרות
(2,510,231)	45,202		רווח נקי (הפסד) לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	פרמיה על מניות	הון המניות	
שקלים חדשים				
17,439,554	(63,903,446)	44,100,000	37,243,000	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(2,510,231)	(2,510,231)	-	-	הפסד
14,929,323	(66,413,677)	44,100,000	37,243,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
5,700,000	-	-	5,700,000	הנפקת מניות
45,202	45,202	-	-	רווח נקי
20,674,525	(66,368,475)	44,100,000	42,943,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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. ביום 8 במרץ 2022 הודיע הזכ"ל 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. החל מחודש 4/2022 השוק מופעל ע"י החכ"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. ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה הפסדים מצטברים בסך של 66,558,986 ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 66,413,677 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

באור 2 - 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
	שיפורים במושכר
	במשך תקופת השכירות

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

באור 2 - 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 עודדף 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	
2022	2023
שקלים חדשים	
5,129,103	4,114,855
(1,035,551)	(1,056,936)
4,093,552	3,057,919
1,035,551	1,056,936
1,056,936	1,100,545
1,100,545	1,145,954
1,936,071	811,420
4,093,552	3,057,919
5,129,103	4,114,855

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 31.12.23).

בנק מקבל ערבות	סוג אשראי	הלוואה מיום	קרן הלוואה	יתרה משוערכת
בנק הפועלים	הלוואה שקלית	09.08.2012	13,510	4,115

(באלפי ש"ח)

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
3,697,123	916,065
1,262	1,417
3,698,385	917,482

מטבע ישראל
 קופה קטנה

באור 5 - לקוחות והמחאות לגבייה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
440,610	519,916
1,684,517	1,630,757
3,827,811	4,018,321
(379,892)	(379,892)
5,573,046	5,789,102

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	
2022	2023
שקלים חדשים	
107,701	84,330
25,595	16,885
320,194	10,807
453,490	112,022

מקדמות לספקים ואחרים

מוסדות

פקיד השומה
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									
90,636,558	20,250	2,978,259	2,289,910	27,863,538	8,061	151,525	15,847,376	41,466,329	11,310
3,584,080	-	112,074	-	2,804,275	-	-	-	667,731	-
(18,850,144)	-	-	-	(18,850,144)	-	-	-	-	-
(786,600)	-	-	-	(786,600)	-	-	-	-	-
<u>74,583,894</u>	<u>20,250</u>	<u>3,090,333</u>	<u>2,289,910</u>	<u>11,031,069</u>	<u>8,061</u>	<u>151,525</u>	<u>15,847,376</u>	<u>42,134,060</u>	<u>11,310</u>
(45,721,492)	-	(557,930)	(1,502,341)	-	(6,449)	(124,503)	(10,277,504)	(33,241,455)	(11,310)
(2,516,491)	-	(131,398)	(188,040)	-	(806)	(4,652)	(588,863)	(1,602,732)	-
<u>(48,237,983)</u>	<u>-</u>	<u>(689,328)</u>	<u>(1,690,381)</u>	<u>-</u>	<u>(7,255)</u>	<u>(129,155)</u>	<u>(10,866,367)</u>	<u>(34,844,187)</u>	<u>(11,310)</u>
<u>26,345,911</u>	<u>20,250</u>	<u>2,401,005</u>	<u>599,529</u>	<u>11,031,069</u>	<u>806</u>	<u>22,370</u>	<u>4,981,009</u>	<u>7,289,873</u>	<u>-</u>
26,049,922	20,250	2,420,329	787,569	9,013,394	1,612	27,022	5,569,872	8,209,874	-
0%	0%	7-33%	0%	10%	7%	10%	15%	15%	15%

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2023

תוספות במשך השנה

מענקים שנתקבלו שנים קודמות

מענקים שנתקבלו השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר 2023

תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023

רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2022

שיעורי הפחת השנתיים

באור 8 - הלוואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
<u>1,035,551</u>	<u>1,056,936</u>

חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך

באור 9 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
592,227	1,079,827
2,660	327,013
<u>594,887</u>	<u>1,406,840</u>

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

המחאות לפרעון- ההמחאות לפרעון בשנת 2023

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
221,040	298,224
553,449	107,550
1,517,816	-
1,899,195	1,697,129
226,296	315,234
2,924,000	216,459
<u>7,341,796</u>	<u>2,634,596</u>

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 31.12.2023 עומדות כנגד החברה התביעות הבאות:
תביעות כספיות של ספקים בגין עבודות בפרויקט מתחם התחנה בסכום של כ 216,459 ש"ח

באור 11 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
<u>10,193,347</u>	<u>4,119,404</u>

צדדים קשורים

באור 11 - צדדים קשורים (המשך)**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 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 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. החל מחודש 4/2022 השוק מופעל ע"י החכ"ל.

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

באור 11 - צדדים קשורים (המשך)

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>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
		הכנסות
140,304	138,327	הכנסות כח אדם ומחלקת חינוך
=====	=====	
140,304	138,327	
		הוצאות
42,228	43,524	דמי חכירה
280,676	270,983	עמלות נכסים
472,398	626,238	ארנונה וריבית
=====	=====	
795,302	940,745	

באור 12 - הון מניות

31 בדצמבר 2023 ו- 2022	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
42,943,000	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 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 19,993,000 בגין הקצאת המניות.

באור 13 - יתרת הפסד

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
(63,903,446)	(66,413,677)
(2,510,231)	45,202
<u>(66,413,677)</u>	<u>(66,368,475)</u>

יתרת עודפים שלא יועדו משנים קודמות
רווח (הפסד)

באור 14 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
134,718	195,450	שוק עירוני
5,350,165	5,761,096	קאנטרי קלאב
1,546,860	1,512,192	השכרת נכסים וזכויות
17,500	7,000	הכנסות ממכרזים
140,304	138,327	כח אדם עיריית עפולה
-	386,639	בריכת עפולה עילית ומזנונים
446,736	452,925	חממה טכנולוגית
ניהול פרויקטים		
226,800	75,600	פרוייקט גינון
2,683,680	2,537,163	פארק מים
1,124,149	3,379,504	עמלות חכל
4,034,629	5,992,267	
-	66,323	הכנסות מערכת סולארית
11,670,912	14,512,219	

באור 15 - עלות המכירות והשרותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
970,110	1,194,194	שוק עירוני
7,032,863	7,843,969	קאנטרי קלאב
618,688	526,025	השכרת נכסים וזכויות
112,149	151,100	כח אדם עיריית עפולה
-	293,849	בריכת עפולה עילית ומזנונים
252,618	216,286	חממה טכנולוגית
ניהול פרויקטים		
72,000	216,000	פרוייקט גינון
2,549,496	2,482,060	פארק מים
740,397	1,160,091	ניהול פרויקטים כללי
3,361,893	3,858,151	
-	61,169	מערכת סולארית
12,348,321	14,144,743	

באור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
879,407	933,605	שכ"ע ונלוות
69,345	85,079	אחזקת רכב
5,806	7,988	טלפון, תקשורת ואחזקת מחשב
79,284	78,678	אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים
1,800	-	קורסים והשתלמויות
10,031	14,310	משרדיות ופרסום
10,406	10,721	כבודים ומתנות
529,050	802,460	משפטיות, הנה"ח וביקורת
6,358	5,458	הוצאות פחת
1,591,487	1,938,299	

באור 17 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
11,363	30,243	ריבית ועמלות
37,608	39,317	עמלות כ.אשראי
166,331	286,850	ריבית הלוואות
148,533	49,106	ריבית והצמדה מיסי עירייה
363,835	405,516	

באור 18 - מגזרים - חתך עפי פעילות

ביאור - מגזרי פעילות 2023												
סה"כ	ניהול פרויקטים	מערכת טל ארית	מוסדות חינוך	הסכמי גג	חממה טכנולוגית	בריכה עפולה עילית ומזנונים	כח אדם עיריית עפולה	מכרזים	השכרת נכסים	קאנטרי קלאב	שוק עירוני	
14,512,219	5,992,267	66,323	--	--	452,925	386,639	138,327	7,000	1,512,192	5,761,096	195,450	הכנסות
												עלות ההכנסות והשירותים
2,307,216	--	--	--	--	--	98,004	151,100	--	--	2,058,112	--	שכ"ע ולוות
314,507	--	--	--	--	--	--	--	--	270,983	43,524	--	עמלות ודמי חכירה לעירייה
363,068	--	--	--	--	7,549	--	--	--	18,444	332,488	4,587	אחוקה וגיון
786,663	--	61,169	--	--	--	--	--	--	--	711,436	14,058	ניקיון
570,112	--	--	--	--	--	--	--	--	--	570,112	--	הוצאות חוגים ומפעיל
4,245,223	3,858,151	--	--	--	--	195,845	--	--	--	191,227	--	עבודות חץ, קניות
663,521	--	--	--	--	--	--	--	--	--	607,234	56,287	חשמל
53,040	--	--	--	--	--	--	--	--	--	53,040	--	פרסום
329,718	--	--	--	--	--	--	--	--	--	329,718	--	גז
55,447	--	--	--	--	20,697	--	--	--	--	34,750	--	טלפון ותקשורת
45,581	--	--	--	--	--	--	--	--	--	45,581	--	משדירות ואחוקת מחשב
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0	--	אגרות
322,033	--	--	--	--	--	--	--	--	--	322,033	--	שמירה ואבטחה
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שכ"ט מקצועי
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	הוצאות ללוות
106,662	--	--	--	--	--	--	--	--	--	106,662	--	אחרות
1,340,319	--	--	--	--	--	--	--	--	105,200	704,720	530,399	מיסים ומים
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	קורסים
130,600	--	--	--	--	--	--	--	--	--	130,600	--	דמי שכירות
2,511,033	--	--	--	--	188,040	--	--	--	131,398	1,602,732	588,863	פחת
14,144,743	3,858,151	61,169	0	0	216,286	293,849	151,100	0	526,025	7,843,969	1,194,194	סה"כ הוצאות
367,476	2,134,116	5,154	0	0	236,639	92,790	-12,773	7,000	986,167	-2,082,873	-998,744	רווח (הפסד) גולמי
2,878,509	2,134,116	5,154	0	0	424,679	92,790	-12,773	7,000	1,117,565	-480,141	-409,881	רווח (הפסד) בנטרול פחת
15,271,428					599,536	--			2,400,997	7,289,887	4,981,008	נכסי המגזר

באור 18 - מגזרים - חתך עפי פעילות (המשך)

ביאור - מגזרי פעילות 2022												
סה"כ	ניהול פרויקטים	מרכז מורשת	מוסדות חינוך	הסכמי גג	חממה טכנולוגית	בריכה עמלה עילית ומזנונים	כח אדם עיריית עמלה	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 ומלוות
322,904	--	--	--	--	--	--	--	--	280,676	42,228	--	עמלות ודמי חכירה לעירייה
460,874	--	--	--	--	7,703	--	--	--	123,706	329,465	--	אחזקה וגיבון
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	--	משכר ודמי אחזקה מחשב
11,941	--	--	--	--	--	--	--	--	--	11,941	--	אגרות
307,296	--	--	--	--	--	--	--	--	--	307,296	--	שמירה ואבטחה
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	שכ"ט מקצועי
0	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	הוצאות נלוות
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 19 - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
-	(690,000)
122,500	2,711,541
<u>122,500</u>	<u>2,711,541</u>
<u>122,500</u>	<u>2,021,541</u>

הוצאות אחרות
תשלום פס"ד פשרה
הכנסות אחרות
הפרשה לתביעות



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 2023 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 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

10 ביוני 2024

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 2023</u>	
<u>שקלים חדשים</u>	
45,202	<u>רווח לפי דוח רווח והפסד</u>
	<u>הוסף (הפחת) - הוצאות שאינן מותרות בניכוי</u>
(2,707,541)	קיטון בהפרשה לתביעות
54,776	גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד
88,938	גידול בהפרשה לחופשה
<u>(2,563,827)</u>	
<u>(2,518,625)</u>	<u>הפסד מתואם לצרכי מס הכנסה</u>
	<u>השפעות חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה</u>
(187,293)	ניכוי נוסף בגין פחת
(65,345,327)	קיצוץ הפסד מועבר משנת המס הקודמת
<u>(65,532,620)</u>	סך השפעת חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה
<u><u>(68,051,245)</u></u>	הפסד מותאם בשנת המס 2023
	<u>הפסד הון להעברה</u>
<u><u>(183,363)</u></u>	