

יזרעאל-עפולה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3

מאזנים

4

דוחות רווח והפסד

5

דוחות על השינויים בהון עצמי

6

דוחות על תזרימי המזומנים

7-12

ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים
לבעלי המניות של יזרעאל-עפולה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של יזרעאל-עפולה בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, את דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל (Israeli GAAP).

רמת גן

מידד, הלוי ושות'
 רואי חשבון

יזרעאל-עפולה בע"מ
מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
ש"ח		<u>באור</u>	
			<u>רכוש שוטף</u>
173,511	201,086	(3)	מזומנים ושווי מזומנים
14,111	85,291	(4)	חייבים ויתרות חובה
<u>187,622</u>	<u>286,377</u>		
=====	=====		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
91,802	172,412	(5)	זכאים ויתרות זכות
<u>91,802</u>	<u>172,412</u>		
-----	-----		
--	--	(8)	<u>התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים</u>
-----	-----		
			<u>הון עצמי</u>
3,200	3,200	(9)	הון מניות
56,993	56,993	(10)	קרנות
35,627	53,772		יתרת רווח
<u>95,820</u>	<u>113,965</u>		
-----	-----		
<u>187,622</u>	<u>286,377</u>		
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

גלעד יפה
מנכ"ל

אבי אלקבץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025		
ש"ח		באור	
200,000	200,000	(11.2)	השתתפות הרשויות
200,000	200,000		
133,860	135,000	(6)	הוצאות הפעלה
66,140	65,000		רווח לשנה לפני הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
(46,899)	(45,388)	(7)	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
19,241	19,612		רווח לשנה לפני הוצאות מימון, נטו
(383)	(1,467)		(הוצאות) מימון, נטו
18,858	18,145		רווח לשנה
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>קרנות הון</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
76,962	16,769	56,993	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
18,858	18,858	--	--	רווח לשנה
95,820	35,627	56,993	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
18,145	18,145	--	--	רווח לשנה
113,965	53,772	56,993	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
=====	=====	=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יזרעאל-עפולה בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2024	2025
ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

18,858	18,145	רווח לשנה
(5,475)	9,430	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת –נספח א'
<u>13,383</u>	<u>27,575</u>	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
<u>13,383</u>	<u>27,575</u>	עליה במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה
160,128	173,511	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>173,511</u>	<u>201,086</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוחות בתזרימי מזומנים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,606	(71,180)	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(7,081)	80,610	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(5,475)</u>	<u>9,430</u>	
=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יזרעאל-עפולה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- 1.1 החברה התאגדה ונרשמה כחוק ביום 15.8.2000 ומספרה הוא 512996059. משרד הפנים אישר את הקמת החברה ביום 25.6.2000. תאריך עדכון תקנון: 20.2.2020.
- 1.2 החברה סווגה ע"י שלטונות מע"מ כמלכ"ר.
- 1.3 בעלי מניותיה הינם: מועצה אזורית עמק יזרעאל המחזיקה ב- 50% מהון המניות בחברה ועיריית עפולה המחזיקה ב- 50% מהון המניות בחברה. החברה הינה תאגיד עירוני ובנושאים מסוימים כגון חוק חובת המכרזים, קבלת הלוואות, תשלום שכר בכירים, מינוי עובדים ועוד חלים עליה חוקים ותקנות אשר חלים על הרשויות.
- 1.4 מטרותיה העיקריות של החברה הינן לנהל את אזור התעשייה המשולש, אזור תעשייה תדיראן ואזור תעשייה אלון תבור, להלן – אזורי התעשייה, לשמש כמנהלת לאזורי התעשייה לרבות להסדיר, לקדם, לשפר ולארגן תעשייה תוך ריכוז משאבים כפיתוח תעשייתי וכלכלי של האזור, לקדם ולשווק מגרשים באזורי התעשייה ולספק שירותים כגון: ביוב, אספקת מים, גינון, פינוי פסולת, תחזוקה ותפעול תקינים של השטחים הציבוריים באזורי התעשייה. החל משנת 2005 ועקב הפסקת סיוע של משרד התעשייה והמסחר, החליטו בעלי המניות לקחת על עצמם, כל אחד בתחום אחריותו, את האחזקה והתפעול של אזורי התעשייה. חיוב בגין האחזקה והתפעול יתבצע בהתאם ליכולתה הכלכלית של החברה. השיווק והניהול הכללי יתבצעו על ידי החברה.
- 1.5 שרותי הנהלת החשבונות סופקו לחברה ע"י רואה חשבון המבקר במסגרת עיסוקו האחר כהגדרתו בתקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר), התשס"ח-2009, באמצעות מנהלי חשבונות היושבים במשרדי המועצה.

ביאור 2 - עיקר המדיניות החשבונאית

- 2.1 הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.
- 2.2 הכנסות והוצאות נכללו בדוחות הכספיים על בסיס מצטבר.
- 2.3 שווי מזומנים – כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנק שהתקופה עד מועד מימושם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים.
- 2.4 בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.
- 2.5 צדדים קשורים כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון.

יזרעאל-עפולה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.6 שיערי חליפין ובסיס הצמדה –

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

(2) נתונים לגבי מדדי המחירים לצרכן ושיערי חליפין:

<u>% השינוי</u> <u>2024</u>	<u>% השינוי</u> <u>2025</u>	<u>31 בדצמבר</u>		
		<u>2024</u>	<u>2025</u>	
3.23	2.64	114.8	117.38	מדד המחירים לצרכן – בגין (בנקודות)
3.42	2.36	115.11	117.38	מדד המחירים לצרכן – ידוע (בנקודות)
0.55	-12.53	3.647	3.19	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>ש"ח</u>	
116,518	144,093
56,993	56,993
<u>173,511</u>	<u>201,086</u>
=====	=====

פיקדון לזמן קצר
פיקדון קרן שיקום

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2024</u>	<u>2025</u>
<u>ש"ח</u>	
14,111	13,403
--	71,888
<u>14,111</u>	<u>85,291</u>
=====	=====

הוצאות מראש
צדדים קשורים*

* ראה ביאור 11.1 להלן.

יזרעאל-עפולה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	ש"ח	2025
2,676		15,102
89,126		157,310
<u>91,802</u>		<u>172,412</u>
=====		=====

ספקים ונותני שירותים
צדדים קשורים*

* ראה ביאור 11.1 להלן.

ביאור 6 - הוצאות הפעלה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	ש"ח	2025
104,113		105,000
29,747		30,000
<u>133,860</u>		<u>135,000</u>
=====		=====

שירותי מנכ"ל
אחזקת רכב

ביאור 7 - הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	ש"ח	2025
16,673		16,568
28,964		27,514
1,262		1,306
<u>46,899</u>		<u>45,388</u>
=====		=====

שירותים מקצועיים
ביטוחים
אחרות

יזרעאל-עפולה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

באור 8 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים

8.1 תביעות משפטיות

לדעת הנהלת החברה אין כנגד החברה תביעות משפטיות.

8.2 התקשרויות

עיריית עפולה ומועצה אזורית עמק יזרעאל – החברה התקשרה עם עיריית עפולה ומועצה אזורית עמק יזרעאל - להלן בעלי המניות - בחוזה שנחתם ב - 18 לינואר 2000. בהתאם לחוזה התחייבה החברה לקחת על עצמה את מטרותיה המוזכרות בבאור הכללי. בעלי המניות רשאים להסמיך את החברה לפעול בתחום אזורי התעשייה לגבות את כל התשלומים המגיעים להם מהמפעלים כולל תשלומי חובה, ארנונה, היטל השבחה ותשלומים אחרים כאשר החברה תחייב את בעלי המניות בעמלת גבייה בגין שירותים אלה.

מנגד התחייבו בעלי המניות - כל אחת בחלקה - לשלם לחברה את הוצאות הניהול של המנהלת: השכרת משרדים, הוצאות קבועות, העסקת עובדי ניהול בתוספת הוצאות נלוות והוצאות הנהלה וכלליות.

כמו כן, ישאו בעלי המניות במימון יתר הוצאות החברה. כל בעל מניות ישתתף בהוצאות המתייחסות לחלקים באזורי התעשייה הנמצאים בתחום שיפוטו. החברה מקבלת מבעלי העניין שירותים בהתאם להסכמי שירות שנחתמו כדלקמן:

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

מועצה אזורית עמק יזרעאל: המועצה תספק לחברה בחלקים באזורי התעשייה הנמצאים בתחום שיפוטה שירותי גינון, ניקיון כבישים ומדרכות, אחזקת ביוב וצנרת, אספקת מים ותאורת רחוב.

מועצה אזורית עמק יזרעאל - באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח עמק יזרעאל: המועצה, באמצעות החברה הכלכלית, תספק לחברה שירותי מזכירות ושירותי ניהול כללי ומשרד.

8.3 שעבודים

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

באור 10 - קרנות

באור 11 - צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
ש"ח		
50,000	(21,888)	11.1 התחייבויות שוטפות (רכוש שוטף):
16,816	(50,000)	מועצה אזורית עמק יזרעאל
22,310	157,310	עיריית עפולה
		החברה הכלכלית לפיתוח עמק יזרעאל
89,126	85,422	
=====	=====	

יזרעאל-עפולה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - צדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
ש"ח	

	11.2	<u>הכנסות:</u>
		<u>השתתפות הרשויות-</u>
100,000	100,000	מ.א עמק יזרעאל
100,000	100,000	עיריית עפולה
<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	
=====	=====	

	11.3	<u>הוצאות:</u>
		<u>החברה הכלכלית עמק יזרעאל:</u>
104,113	105,000	שירותי מנכ"ל
29,747	30,000	אחזקת רכב
<u>133,860</u>	<u>135,000</u>	
=====	=====	

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

מס הכנסה ביאור 12 -

לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2020 ושומות מס זמניות לשנים 2021-2024.