דוחות כספיים של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2017

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2
מאזנים	3
דוחות רווח והפסד	4
דוחות על השינויים בהון העצמי	5
דוחות על תזרימי המזומנים	6-7
באורים לדוחות הכספיים	8-24
דוח רואה החשבון המבקר	2
דוח התאמה לצרכי מס הכנסה	3

סיטי שגב דוד - רואה חשבון | C.P.A |

SEGEV

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2017 ואת דו"ח רווח והפסד, הדו"ח על השינויים בהון העצמי והדו"ח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים לשנת 2016 בוקרו על ידי רואה חשבון אחר , אשר חוות דעתו על הדוחות הכספיים הנ"ל שניתנה בתאריך 30 באוגוסט 2017 הייתה בלתי מסוייגת.

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 ולבצעה 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 ליום 31 בדצמבר 2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו , אנו מפנים את תשומת הלב לביאור מספר 2 בדבר יכולת החברה להמשיך ולהתקיים כ "עסק חי" ובדבר אירועים לאחר תאריך המאזן

סיטי שגב דוד
רואה חשבון

19 במאי 2019

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

	באור	ליום 31 בדצמבר	
		2017	2016
		שקלים חדשים	
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	5	2,309,889	3,305,087
השקעות לזמן קצר		1,420,002	10,601
לקוחות והמחאות לגבייה	6	2,370,075	3,185,393
חייבים ויתרות חובה	7	305,213	43,976
מלאי עבודות בביצוע, נטו		86,231	-
		6,491,410	6,545,057
השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך			
חייבים בגין הקצאת מניות	8	-	8,000,000
רכוש קבוע, נטו	9	37,132,851	26,241,172
רכוש קבוע			
		43,624,261	**40,786,229**
התחייבויות שוטפות			
הלוואות לזמן קצר	10	871,836	824,001
ספקים ונותני שרותים	11	929,989	1,887,246
זכאים ויתרות זכות	12	6,100,185	6,027,285
		7,902,010	8,738,532
התחייבויות לזמן ארוך			
צדדים קשורים	13	8,988,229	7,492,741
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	4	8,801,208	9,674,202
		17,789,437	17,166,943
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד		249,541	212,203
הון עצמי			
הון מניות	14	22,950,000	22,950,000
פרמיה על מניות		44,100,000	40,100,000
יתרת הפסד	15	(49,366,727)	(48,381,449)
		17,683,273	14,668,551
		43,624,261	**40,786,229**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

19 במאי 2019
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

	באור	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2017	2016
		שקלים חדשים	
הכנסות	16	10,622,203	21,888,186
עלות המכירות והשרותים	17	10,594,143	21,949,069
רווח (הפסד) גולמי		28,060	(60,883)
הוצאות הנהלה וכלליות	18	1,401,767	1,142,163
הפסד הפעלה		(1,373,707)	(1,203,046)
הוצאות מימון, נטו	19	349,634	325,083
הפסד לשנה לאחר מימון		(1,723,341)	(1,528,129)
הכנסות (הוצאות) אחרות	21	738,063	(336,957)
הפסד לתקופה		**(985,278)**	**(1,865,086)**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	הון המניות	פרמיה על מניות	יתרת הפסד	סה"כ
	שקלים חדשים			
יתרה ליום 1 בינואר 2016	22,450,000	32,600,000	(46,516,363)	8,533,637
הנפקת מניות ופרמיה ממימוש אופציות	500,000	7,500,000	-	8,000,000
הפסד	-	-	(1,865,086)	(1,865,086)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	**22,950,000**	**40,100,000**	**(48,381,449)**	**14,668,551**
הנפקת מניות ופרמיה ממימוש אופציות	-	4,000,000	-	4,000,000
הפסד	-	-	(985,278)	(985,278)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	**22,950,000**	**44,100,000**	**(49,366,727)**	**17,683,273**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח (הפסד) נקי לפי דוח התוצאות העסקיות	(985,278)	985,278
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'	10,249,752	4,426,114
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	9,264,474	5,411,392
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
רכישת נכסים קבועים	(13,434,513)	8,336,665
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(13,434,513)	8,336,665
תזרימי מזומנים מפעולות מימון		
הנפקת הון	4,000,000	(4,000,000)
אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו	47,835	(47,835)
קבלת (פרעון) הלואות והתחייבויות לזמן ארוך	(872,994)	872,994
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	3,174,841	(3,174,841)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(995,198)	10,573,216
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	3,305,087	2,141,129
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**2,309,889**	**12,714,345**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>		
פחת והפחתות	2,542,834	2,457,074
עליה (ירידה) בעודף של יעודה לפיצויי פרישה - נטו	37,338	(37,338)
הפסד הון	-	97,940
	2,580,172	2,517,676
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחיבויות</u>		
ירידה (עליה) בלקוחות	815,318	(910,178)
ירידה בחייבים ויתרות חובה	6,329,362	1,670,638
עליה במלאי	(86,231)	-
עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון	(957,257)	1,220,878
עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות	1,568,388	(72,900)
	7,669,580	1,908,438
סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'	**10,249,752**	**4,426,114**

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.
"המדד" - 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 פרוייקטים כלכליים.כמו כן עוסקת החברה בניהול ואחזקת מבנים המשמשים שוכרים מתחומי המסחר והמשרדים.

3. החברה הינה חברה פרטית אשר נרשמה ברשם החברות בחודש דצמבר 1996 מספר ח.פ. 512415464.

4. החברה עוסקת בתפעול של מספר פרוייקטים בעפולה שהמרכזיים בינהם 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 זכיין.
- **ניהול נכסים** : העירייה מסרה לחברה ניהול חלק מנכסיה.החברה גובה דמי שכירות ומחוייבת להעביר60% לעירייה מסך הכנסותיה.במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחכ"ל , על החכ"ל לטפל בכל הנוגע שימוש בנכסי מקרקעין שבבעלות העירייה לרבות טיפול בדגלי פרסום.

- **קאנטרי קלאב** : החברה בנתה את הקאנטרי קלאב שהופעל ע"י מפעיל (חברת מ.ש.ל.י ספורט עפולה בע"מ) עד לתאריך 05.07.2011. החל ממועד זה קיבלה לידה החברה את החזקת והפעלת הקאנטרי.המבנה נבנה על קרקע שהוחכרה מעיריית עפולה לתקופה של 24 שנים תמורת דמי חכירה שנתיים או שיעור מהרווח.
כחלק ממתחם הקאנטרי קלאב קיימים שטחים המיועדים להשכרה לגורמים אחרים כגון מסעדה וחנויות

באור 2 - "עסק חי" וארועים לאחר תאריך המאזן

א. הרינו מפנים את תשומת הלב לגרעון המצטבר של החברה בסך של 50,221,777 ש"ח נכון ליום 31.12.2017.

ב. כמו כן , בשנת 2018 נערכה לחברה ביקורת מטעם מבקר המדינה , השלכות תוצאות הביקורת אינן ניתנות כרגע לאמוד באופן כספי ,אם בכלל תהיינה ..

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים הוכנו על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל (ISRAELI GAAP). כללי המדיניות החשבונאית המפורטים להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלו.

א. <u>בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים</u>

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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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 הדרוכשים 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:

	%
מבנים	2
ריהוט וציוד משרדי	6-10
כלי רכב	15
מחשבים	20-33
שיפורים במושכר	במשך תקופת השכירות

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

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. הכרה בהכנסות

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

(1) הכנסות מהפעלת קאנטרי קלאב:
הכנסות מהסעלת 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 טכנלוגיות- 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:
ההכנסות מהפעלת בריכה בעפולה עלית נרשמת על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

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 4 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר	
2017	2016
שקלים חדשים	
הלוואה לזמן ארוך	
9,673,044	10,470,606
(871,836)	(796,404)
8,801,208	**9,674,202**
מועדי פרעון	
871,836	
882,457	
899,107	
7,019,644	
8,801,208	
9,673,044	

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.

***ההלוואות עבור הקאנטרי קלאב:** שתי הלוואות עבור הקאנטרי קלאב שנלקחו מבנק לאומי לישראל בע"מ בשנת 2001, בסך כולל של 7 מיליון ש"ח.

***הלוואות עבור השוק העירוני:** ארבע הלוואות עבור השוק העירוני שנלקחו מבנק הפועלים בע"מ בשנת 2002, בסך כולל של 10 מיליון ש"ח.

ד. **ערבויות:**

עיריית עפולה ערבה לאובליגו בבנק הפועלים, כמפורט להלן (סכומים משוערכים ליום 31.12.17).

בנק מקבל ערבות	סוג אשראי	הלוואה מיום	קרן הלוואה	יתרה משוערכת
			(באלפי ש"ח)	
בנק הפועלים	הלוואה שקלית	09.08.2012	13,510	9,626

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
מטבע ישראלי	2,306,562	3,294,240
קופה קטנה	3,327	4,027
קופת מזומן	-	6,820
	2,309,889	**3,305,087**

באור 6 - לקוחות והמחאות לגבייה

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
לקוחות	1,207,077	466,058
המחאות לגביה	1,542,890	1,711,319
הכנסות לקבל	-	1,387,908
הפרשה לחובות מסופקים	(379,892)	(379,892)
	2,370,075	**3,185,393**

ב. **<u>המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי</u>**

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

ג. **<u>הכנסות לקבל</u>**

יתרת ההכנסות לקבל משקפת בעיקרה את ההכנסות בגין שכר עבודה מחלקת חינוך שהתקבלו בשנת 2017, עבור שכר עבודה לשנת 2016.

ד. **<u>הפרשה לחובות מסופקים</u>**

הפרשה מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מסוימים אשר בהתאם להערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
מקדמות לספקים ואחרים	263,025	-
מוסדות	16,885	20,976
חייבים אחרים	25,303	23,000
	305,213	**43,976**

באור 8 - חייבים בגין הקצאת מניות

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
צדדים קשורים	-	8,000,000

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

	כלי רכב	קאנטרי קלאב	בריכה ע.ע ציוד	שוק	ציוד וריהוט	שיפורים במושכר	מתחם התחנה	חממה טכנולוגית	מרכז חדשנות ברוש	מעבדות ביו-טכנולוגיות	סה"כ
	שקלים חדשים										
עלות											
יתרה ליום 1 בינואר 2017	148,644	37,494,430	25,221	15,847,376	107,791	8,061	-	1,945,140	866,127	-	56,442,790
תוספות במשך השנה	-	1,337,317	12,350	-	14,811	-	9,464,782	343,300	2,012,287	20,250	13,205,097
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	148,644	38,831,747	37,571	15,847,376	122,602	8,061	9,464,782	2,288,440	2,878,414	20,250	69,647,887
פחת שנצבר											
יתרה ליום 1 בינואר 2017	(59,949)	(22,968,085)	(8,835)	(6,721,955)	(66,950)	(1,612)	-	(144,816)	-	-	(29,972,202)
תוספות במשך השנה	(20,600)	(1,711,640)	(3,689)	(593,992)	(11,413)	(806)	-	(200,694)	-	-	(2,542,834)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	(80,549)	(24,679,725)	(12,524)	(7,315,947)	(78,363)	(2,418)	-	(345,510)	-	-	(32,515,036)
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2017	**68,095**	**14,152,022**	**25,047**	**8,531,429**	**44,239**	**5,643**	**9,464,782**	**1,942,930**	**2,878,414**	**20,250**	**37,132,851**
רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2016	88,695	14,296,927	16,385	9,125,421	40,840	6,449	-	1,800,328	866,127	-	26,241,172
שיעורי הפחת השנתיים	15%	15%	15%	10%	7%	10%	0%	7-33%	0%	0%	0%

באור 10 - הלוואות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
שקלים חדשים		
27,597	28,064	חלויות שוטפות בגין ליסינג מימוני
796,404	843,772	חלויות שוטפות - הלוואות לזמן ארוך
824,001	**871,836**	

ב. **חלויות שוטפות בגין ליסינג מימוני:** בשנת 2014 נחתם הסכם חכירה לרכישת רכב מסוג פולקסווגן בליסינג מימוני. התחייבות החברה שתפרע בשנת 2018 הוצגה במסגרת התחייבות לזמן קצר לעומת התחייבות החברה שתפרע משנת 2019 ואילך אשר הוצגה במסגרת ההתחייבות לזמן ארוך (ראה ביאור 10- התחייבות בגין ליסינג מימוני).

ג. **חלויות שוטפות של הלוואות לז"א:** ראה ביאור 9- הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות.

באור 11 - ספקים ונותני שרותים

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
שקלים חדשים		
1,755,159	929,989	חובות פתוחים
132,087	-	המחאות לפרעון
1,887,246	**929,989**	

המחאות לפרעון- ההמחאות לפרעון כוללות בעיקר שיקים לפרעון שניתנו בגין שכירות משרדי הנהלה.

באור 12 - זכאים ויתרות זכות

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
עובדים ומוסדות בגין עובדים	368,926	1,563,695
מוסדות ממשלתיים אחרים	1,552,357	542,200
הוצאות לשלם	137,248	126,137
הכנסה מראש (ג)	1,800,495	90,420
מקדמות מלקוחות(ב')	1,531,551	1,997,986
הפרשה לחופשה	209,608	178,906
התחייבות תלויה (ה')	500,000	21,864
מקדמה עבור פרוייקט (ד')	-	1,506,077
	6,100,185	**6,027,285**

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

ג. **הכנסה מראש:** משקפת את התקבולים שהתקבלו מראש בשנת 2017 בגין הסכמי גג ובגין השכרת חממה טכנולוגית.

ד. **מקדמה עבור פרויקט:** במהלך שנת 2016, התקבלה מקדמה מהעירייה על חשבון השתתפותה בפרויקט מתחם התחנה ע"ס 1.5 מיליון ש"ח.

ה. התחייבויות תלויות

בהתאם למכתב שהתקבל מעו"ד של החברה מיום 28.3.2018, נכון לאותו המועד עומדות כנגד החברה התביעות הבאות:

- שתי תביעות נזיקין.
- תביעה בגין סיום יחסי עובד מעביד.
- תביעה בגין ביצוע עבודות גמר.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית, בגין תביעות אלו, בוצעה הפרשה לתביעות משפטיות בסך כולל של 500 אלפי ש"ח. (אשתקד 22 אלפי ש"ח).
בשנת 2018 נחתם הסכם פשרה במסגרת הליכי גישור, לפיו החברה תשלם 320 אש"ח.

באור 13 - צדדים קשורים

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
צדדים קשורים	**8,988,229**	**7,492,741**

צדדים קשורים:

עיריית עפולה מחזיקה ב- 100% ממניות חברת חכ"ל.

באור 13 - צדדים קשורים (המשך)

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 החזה 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.

באור 13 - צדדים קשורים (המשך)

קאנטרי קלאב:

בהתאם לחוזה חכירה מיום 23.11.99, העירייה, כחוכרת לדורות של שטח הידוע כגוש 16745 חלקה 25-23, 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, ההתחשבנות בין הצדדים הינה כ-60% מהרווח, בניכוי הוצאות עקיפות מועמסות.

זיכיונות:
במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחברה, על החברה לטפל בכל הנוגע לשימוש בנכסי המקרקעין שבבעלות העירייה לרבות טיפול בהצבת שלטי פרסום. לצורך כך החברה התקשרה עם קבלני משנה, תמורת דמי שימוש חודשיים.

שירותי כוח אדם:
לחברה הכנסות עבור העסקת עובדים עבור העירייה. המחלקות העיקריות שמקבלות שרות באמצעות החברה הינן כדלקמן : מינהל הנדסה, חינוך וכיוצ"ב.

ב. **עסקאות עם צדדים קשורים**

	31.12.2017	31.12.2016
הכנסות		
הכנסות כח אדם ומחלקת חינוך	1,884,535	13,726,234
הכנסות מנויים קאנטרי קלאב	--	9,257
	======	======
	1,884,535	**13,735,491**
הוצאות		
דמי חכירה	41,604	46,140
עמלות נכסים	191,002	211,766
ארנונה וריבית	363,683	382,350

באור 13 - צדדים קשורים (המשך)

הוצאות שנים קודמות	--	150,318
	======	======
	596,289	**790,574**

באור 14 - הון מניות

	31 בדצמבר 2017 ו- 2016	
	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	27,050,000	22,950,000

ב. <u>הגדלת הון מניות רשום:</u>

בהתאם לפוטוקול ישיבת דירקטוריון של החברה מתאריך 07.06.2016, הוחלט על הגדלת הון מניות רשם של החברה ב-4 מיליון מניות בע.נ. של 1 ש"ח.

ג. <u>הקצאות מניות:</u>

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.נ. 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 מניו, בעלות 1 ש"ח ע.נ, בפרמיה של 23 ש"ח למניה.

סך כל ההגדלה עומדת על ערך כספי של 12 מיליון ש"ח.

באור 15 - יתרת הפסד

	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
יתרת עודפים שלא יועדו משנים קודמות	(48,381,449)	(46,516,363)
הפסד	(985,278)	(1,865,086)
	(49,366,727)	**(48,381,449)**

באור 16 - הכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
שוק עירוני	-	73,085
קאנטרי קלאב	5,918,966	5,636,003
השכרת נכסים וזכיונות	1,510,125	1,574,482
הכנסות ממכרזים	38,700	79,500
פרוייקט חינוך	45,167	11,625,528
כח אדם עיריית עפולה	1,839,368	2,100,706
בריכה עפולה עילית ומזנונים	470,092	527,622
חממה טכנולוגית	324,996	271,260
הסכמי גג	474,789	-
	10,622,203	**21,888,186**

באור 17 - עלות המכירות והשרותים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
שוק עירוני	595,630	874,938
קאנטרי קלאב	6,784,209	6,665,865
השכרת נכסים וזכיונות	199,290	229,225
מכרזים	21,085	24,130
פרוייקט חינוך	2,411	11,475,269
כח אדם עיריית עפולה	1,755,313	2,038,982
בריכת עפולה עילית ומזנונים	453,182	392,750
חממה טכנולוגית	308,234	247,910
מנהלת הסכמי גג	474,789	-
	10,594,143	**21,949,069**

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
שכ"ע ונלוות	863,302	707,487
אחזקת רכב (כולל פחת)	77,235	45,393
טלפון ,תקשורת ואחזקת מחשב	11,429	10,464
אחזקת עסק,חשמל,שכ"ד ומיסים	100,655	53,577
קורסים והשתלמויות	10,950	2,821
משרדיות ופרסום	14,490	19,085
כבודים ומתנות	5,908	10,442
משפטיות,הנה"ח וביקורת	305,579	281,780
שונות	-	1,000
הוצאות פחת	12,219	10,114
	1,401,767	**1,142,163**

באור 19 - הוצאות מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
ריבית ועמלות	36,829	12,979
עמלות כ.אשראי	71,253	73,820
ריבית הלוואות	191,001	205,873
ריבית וקנסות מוסדות	50,551	22,184
ריבית ספקים	-	10,227
	349,634	**325,083**

באור 20 - מגזרים - חתך עפי פעילות

ביאור - מגזרי פעילות 2017	שוק עירוני	קאנטרי קלאב	השכרת נכסים	מכרזים	פרוייקט חינוך	כח אדם עיריית עפולה	בריכה עפולה עילית ומזנונים	חממה טכנולוגית	הסכמי גג	סה"כ
הכנסות	--	5,918,967	1,510,124	38,700	45,168	1,839,368	470,092	324,996	474,789	10,622,204
עלות ההכנסות והשירותים										
שכ"ע ונלוות	--	1,961,534	--	--	--	1,750,056	145,492	--	273,548	4,130,630
עמלות ודמי חכירה לעירייה	--	41,604	191,002	--	--	--	--	--	--	232,606
אחזקה וגינון	--	558,215	--	--	--	--	70,350	9,784	7,379	645,728
ניקיון	--	419,817	--	--	--	--	64,747	--	--	484,564
הוצאות חוגים ומפעיל	--	605,980	--	--	--	--	--	--	--	605,980
קניות	--	71,639	--	--	--	--	121,446	--	--	193,085
חשמל	--	499,205	--	--	--	--	--	--	--	499,205
פרסום	--	55,511	--	21,085	--	4,057	644	2,591	1,362	85,250
גז	--	30,537	--	--	--	--	--	--	--	30,537
טלפון ותקשורת	--	20,976	--	--	--	--	--	30,490	734	52,200
משרדיות ואחזקת מחשב	--	32,959	--	--	--	--	--	--	--	32,959
אגרות	1,638	33,088	--	--	--	--	--	--	--	34,726
שמירה ואבטחה	--	288,646	--	--	--	--	46,816	--	--	335,462
שכ"ט מקצועי	--	--	--	--	--	--	--	64,372	52,450	116,822
הוצאות נלוות	--	--	--	--	2,411	1,200	--	--	--	3,611
אחרות	--	6,063	--	--	--	--	--	300	28,598	34,961
מיסים ומים	--	596,491	8,288	--	--	--	--	--	10,692	615,471
קורסים	--	--	--	--	--	--	--	--	1,700	1,700
דמי שכירות	--	17,473	--	--	--	--	--	--	98,326	115,799
פחת	593,992	1,544,471	--	--	--	--	3,687	200,698	--	2,342,848
סה"כ הוצאות	595,630	6,784,209	199,290	21,085	2,411	1,755,313	453,182	308,235	474,789	10,594,144
רווח (הפסד) גולמי	-595,630	-865,242	1,310,834	17,615	42,757	84,055	16,910	16,761	0	28,060
רווח(הפסד) בנטרול פחת	-1,638	679,229	1,310,834	17,615	42,757	84,055	20,597	217,459	0	2,370,908
נכסי המגזר	6,923,533	13,597,417					25,047	1,942,929		22,488,926

באור 20 - מגזרים - חתך עפי פעילות (המשך)

ביאור - מגזרי פעילות 2016	שוק עירוני	קאנטרי קלאב	השכרת נכסים	מכרזים	פרוייקט חינוך	כח אדם עיריית עפולה	בריכה עפולה עילית ומזנונים	חממה טכנולוגית	סה"כ
הכנסות	73,085	5,636,003	1,574,482	79,500	11,625,528	2,100,706	527,622	271,260	21,888,186
עלות ההכנסות והשירותים									
שכ"ע ונלוות	37,570	1,935,765	--	--	11,234,739	2,026,949	154,544	--	15,389,567
עמלות ודמי חכירה לעירייה	--	46,140	211,766	--	--	--	--	--	257,906
אחזקה וגינון	50,215	503,730	9,990	--	--	--	45,430	57,867	667,232
ניקיון	60,124	257,058	--	--	--	--	72,384	--	389,566
הוצאות חוגים ומפעיל	--	480,532	--	--	--	--	--	--	480,532
קניות	--	63,240	--	--	--	--	74,198	--	137,438
חשמל	20,990	416,860	1,803	--	--	--	--	--	439,653
פרסום	10,000	61,821	--	24,130	1,555	5,787	100	19,858	123,251
גז	--	178,456	--	--	--	--	--	--	178,456
טלפון ותקשורת	384	24,947	--	--	--	--	--	1,700	27,031
משרדיות ואחזקת מחשב	--	27,322	--	--	--	--	--	5,885	33,207
אגרות	--	27,333	--	--	--	--	--	--	27,333
שמירה ואבטחה	57,822	262,095	--	--	--	--	43,274	--	363,191
סקר	--	2,400	--	--	--	--	--	--	2,400
שכ"ט מקצועי	--	--	--	--	160,600	--	--	15,000	175,600
הוצאות נלוות	--	--	--	--	78,375	3,146	--	--	81,521
אחרות	--	8,074	--	--	--	--	--	2,788	10,862
מיסים ומים	70,806	623,114	5,667	--	--	--	--	--	699,587
קורסים	--	2,663	--	--	--	3,100	--	--	5,763
דמי שכירות	--	32,614	--	--	--	--	--	--	32,614
פחת	567,027	1,711,700	--	--	--	--	2,821	144,812	2,426,360
סה"כ הוצאות	874,938	6,665,864	229,226	24,130	11,475,269	2,038,982	392,751	247,910	21,949,070
רווח (הפסד) גולמי	-801,853	-1,029,861	1,345,256	55,370	150,259	61,724	134,871	23,350	-60,884
רווח(הפסד) בנטרול פחת	-234,826	681,839	1,345,256	55,370	150,259	61,724	137,692	168,162	2,365,476
נכסי המגזר	9,125,421	14,296,927					16,385	1,800,328	25,239,061

באור 21 - הכנסות (הוצאות) אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2017	2016
	שקלים חדשים	
הוצאות אחרות		
הוצאות בגין שנים קודמות	(261,937)	(239,017)
הפסד הון	-	(97,940)
	(261,937)	(336,957)
הכנסות אחרות	1,000,000	-
	738,063	**(336,957)**