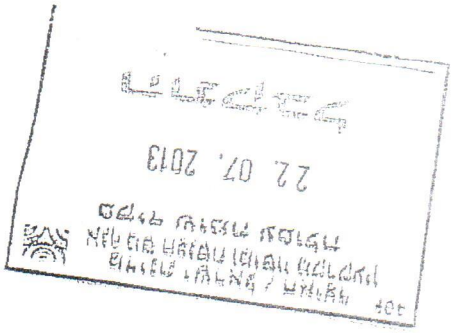
חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ



דין וחשבון כספי

ליום

31 בדצמבר 2012

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים

תוכן העניינים

דוח רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים

- מאזנים
- דוחות רווח והפסד
- דוח על השינויים בהון העצמי
- דוחות על תזרימי המזומנים
- ביאורים לדוחות הכספיים

אבצן ישי
רואה חשבון

קהילת ציון 3 עפולה
טל' 046521119 פקס' 046528218

דין וחשבון 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 2012 ו- 2011 ואת 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 דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואי 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, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2012 ו-2011 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

אבצן ישי
רואה חשבון

עפולה, 4 ביולי 2013
כ"ו בתמוז תשע"ג

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר 2012

	באור	31.12.2012	31.12.2011
		ש"ח	ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים		849,806	296,693
לקוחות והמחאות לגביה	(3)	2,035,619	1,721,368
חייבים ויתרות חובה	(4)	96,117	28,758
מלאי	(5)	--	3,714
		2,981,542	2,050,533
מלאי עבודות בביצוע	(6)	2,700,000	2,700,000
רכוש קבוע	(7)	27,151,220	28,078,552
		32,832,762	32,829,085
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר	(8)	677,507	1,779,602
ספקים והמחאות לפירעון	(9)	1,160,643	836,861
זכאים ויתרות זכות	(10)	2,334,227	1,929,999
		4,172,377	4,546,462
התחייבויות לזמן ארוך			
הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות	(11)	12,652,248	7,367,173
המחאות לפרעון לזמן ארוך	(12)	263,448	--
צדדים קשורים	(13)	2,805,648	5,330,079
התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד	(12)	145,720	76,759
		15,867,064	12,774,011
הון עצמי	(14)	12,793,321	15,508,612
		32,832,762	32,829,085

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ
ח.פ. 51 2415464

יו"ר הדירקטוריון

מ"מ מנכ"ל החברה

הביאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

רווח והפסד

ליום 31 בדצמבר 2012

	באור	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
הכנסות	(15)	8,184,142	4,878,746
עלות העבודות והשירותים- רשימה א'	(15)	8,737,477	6,849,237
רווח (הפסד) גולמי		(553,335)	(1,970,491)
הוצאות הנהלה וכלליות- רשימה ב'		361,890	288,920
רווח (הפסד) תפעולי		(915,225)	(2,259,411)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(16)	738,303	982,038
רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון		(1,653,528)	(3,241,449)
הוצאות (הכנסות) בגין שנים קודמות	(17)	1,061,763	723,770
רווח (הפסד) נקי לשנה		(2,715,291)	(3,965,219)
יתרת רווח (הפסד) לתחילת השנה		(37,541,388)	(33,576,169)
יתרת רווח (הפסד) לסוף שנה		(40,256,679)	(37,541,388)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוח על השינויים בהון העצמי

ליום 31 בדצמבר 2012

	הון מניות	פרמיה ותקבולים על מניות	עודפים	סה"כ
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
יתרה ליום 31 בדצמבר 2009	19,050,000	27,800,000	(32,168,750)	14,681,250
הנפקת מניות ותקבולים על מניות	3,000,000	3,200,000	- -	6,200,000
רווח (הפסד) לשנת 2010	- -	- -	(1,407,419)	(1,407,419)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2010	22,050,000	31,000,000	(33,576,169)	19,473,831
רווח (הפסד) לשנת 2011	- -	- -	(3,965,219)	(3,965,219)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2011	22,050,000	31,000,000	(37,541,388)	15,508,612
רווח (הפסד) לשנת 2012	- -	- -	(2,715,291)	(2,715,291)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2012	22,050,000	31,000,000	(40,256,679)	12,793,321

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ליום 31 בדצמבר 2012

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח (הפסד) נקי לפי דוח רווח והפסד	(2,715,291)	(3,965,219)
התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת, נספח א'	2,851,129	4,525,974
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	135,838	560,755
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
רכישת רכוש קבוע	(1,085,042)	(822,620)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(1,085,042)	(822,620)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	(193)	(499,876)
קבלת הלוואה לזמן ארוך	13,510,000	- -
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(9,366,389)	(1,678,643)
עלייה (ירידה) בהמחאות לפירעון לזמן ארוך	263,448	- -
קבלה (פרעון) הלוואות מבעלי מניות	(2,904,549)	2,663,524
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	1,502,317	485,005
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי המזומנים	553,113	223,140
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	296,693	73,553
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	849,806	296,693

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ליום 31 בדצמבר 2012

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
פחת והפחתות	2,012,374	2,121,757
שיערוך הלוואות	39,562	224,512
עלייה (ירידה) בהפרשה לפיצויי פיטורין	68,961	18,652
	2,120,897	2,364,921
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
ירידה (עלייה) בלקוחות והמחאות לגביה	(314,251)	(1,526,418)
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(67,359)	472,380
ירידה (עלייה) במלאי	3,714	(3,714)
עלייה (ירידה) בספקים והמחאות לפירעון	323,782	447,011
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	404,228	1,568,230
עלייה (ירידה) ביתרת בעלי מניות בגין הוצאות שוטפות	380,118	1,203,564
	730,232	2,161,053
	2,851,129	4,525,974

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

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 על ידי 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, התעשייה והמשרדים.
3. החברה הינה חברה פרטית אשר נרשמה ברשם החברות בחודש דצמבר 1996, ח.פ 512415464.
4. החברה עוסקת בתפעול של מספר פרויקטים בעפולה שהמרכזיים ביניהם הינם (ראה פירוט התקשרויות בביאור 13):

- **הפעלת השוק החדש** - שוק עירוני מקורה הממוקם בדרום מזרח העיר והפועל יומיים בשבוע. השוק נבנה על ידי החכ"ל עבור עיריית עפולה, והוחכר לחכ"ל לתקופה של 24 שנים.
- **ניהול נכסים** - העירייה מסרה לחברה ניהול חלק מנכסיה. החברה גובה דמי שכירות ומחויבת להעביר לעירייה 60% מסך הכנסותיה. במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחכ"ל, על החברה לטפל בכל הנוגע לשימוש בנכסי מקרקעין שבבעלות העירייה לרבות טיפול בהצבת שלטי פרסום אלקטרוניים ודגלי פרסום.
- **קאנטרי קלאב** - החברה בנתה את הקאנטרי קלאב בעיר שהופעל ע"י מפעיל (חברת מ.ש.ל.י. ספורט עפולה בע"מ) עד לתאריך 5.7.2011. החל מהמועד הנ"ל קיבלה לידיה החברה את החזקת והפעלת הקאנטרי (ראה ביאור 15- מגזרי פעילות). המבנה נבנה על קרקע שהוחכרה מעיריית עפולה לתקופה של 24 שנים תמורת דמי חכירה שנתיים או שיעור מהרווח (ראה ביאור 13- צדדים קשורים). כחלק ממתחם הקאנטרי קלאב קיימים שטחים המיועדים להשכרה לגורמים אחרים כגון מסעדה וחנויות.
- **אספקת כלי רכב לפינוי גזם וטיאוט** - העירייה מסרה לחברה את הטיפול בפינוי הגזם, וכן את טיאוט כבישים, מדרכות וגנים ציבוריים בשטח שיפוטה.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

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. **דוחות כספיים בערכים נומינליים**
הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים. מידע בדבר השפעת השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים עד ליום 31 בדצמבר 2007, כאמור בגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל, לא נכלל בדוחות כספיים אלה.

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:

- **התחייבויות תלויות** - בהערכות 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 השונים. 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 הלא כספיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכה בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהוונים הצפויים מאותו נכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

ד. **עבודות בביצוע**
עבודות בביצוע נרשמו לפי שווי שוק הנמוך מעלות הבנייה כמפורט בביאור 6. החברה ביצעה הערכת שווי ביום 22.11.2007 ויצרה בספרים הפרשה לירידת ערך בהתאם. במהלך השנים 2009-2010 הושקעו בפרויקט סכומים נוספים, בעיקר בגין עלויות עקיפות. ביום 27.06.2011 נערכה שמאות נוספת להערכת שווי הנכס במצבו הנוכחי ולפיה שווי הנכס הסתכם בסך של 2.7 מיליון ₪ בגינה נערכה הפרשה לירידת ערך בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה בשנת 2010 (ראה ביאור 6-עבודות בביצוע).

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית / המשך

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 הכנסות אחרות בדוח רווח והפסד.

(2) פחת

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע. נכסים בחכירה מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ותקופת השימוש בנכסים. קרקע אינה מופחתת.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

	%
מתקנים וציוד	15-7
מחשבים	33
כלי רכב	20-15
מבנים ומתקנים	4

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

חברה בלבלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית / המשך

ו. **הכנסות**

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

(1) הכנסות מהפעלת הקאנטרי קלאב

הכנסות מהפעלת הקאנטרי קלאב נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

(2) הכנסות מהשכרת נכסים

א. הכנסות משכירות דוכנים בשוק - ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

ב. הכנסות שוטפות ממתן זיכיונות - ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

ג. הכנסות מהשכרת נכסים- ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

(3) הכנסות משירותי טיאוט כבישים ומדרכות

ההכנסות משירותי טיאוט כבישים ומדרכות נרשמות על בסיס מצטבר.

(4) הכנסות משירותי פינוי גזם וגרוטאות

ההכנסות משירותי פינוי גזם וגרוטאות נרשמות על בסיס מצטבר.

(5) הכנסות ממזנון פארק ובריכה

ההכנסות ממזנון פארק ובריכה נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

ז. **הטבות לעובדים**

התחייבויות החברה לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים, מכוסות חלקן ע"י הפקדות שוטפות של סכומים שנצברו בקופת פנסיה ויתרתן על ידי ההתחייבויות הכלולות בדוחות הכספיים. סכומי הצבירה בקרנות הפנסיה חינם על שם העובד. בגין התחייבויות אלה מוצג רק עודף ההתחייבויות במידה וקיים.

ח. **צדדים קשורים** - כמוגדר בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי החשבון בישראל.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית / המשך

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 - לקוחות והמחאות לגביה

א. **ההרכב:**

	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
לקוחות	425,282	410,205
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי (ב')	1,985,641	1,686,467
	2,410,923	2,096,672
בניכוי הפרשה לחומ"ס (ג')	(375,304)	(375,304)
	2,035,619	1,721,368

ב. **המחאות לגביה וכרטיסי אשראי**
יתרת ההמחאות לגביה וכרטיסי האשראי, משקפת בעיקר את התקבול שהתקבל מלקוחות הקאנטרי.

ג. **הפרשה לחובות מסופקים**
ההפרשה מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מסוימים אשר בהתאם להערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

א. **ההרכב:**

	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
הכנסות לקבל	57,305	2,583
חוצאות מראש	18,929	6,292
פקיד שומה	19,883	19,883
	96,117	28,758

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

באור 5- מלאי

א. הרכב:

	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
מלאי (ב')	--	3,714
	--	3,714

ב. המלאי בשנת 2011, משקף את ערך המלאי כפי שנמצא במפקד המלאי שנערך ע"י מנהלי החברה במזנון הפארק. בשנת 2012 לא נמצא במקום מלאי סגירה.

באור 6 - מלאי עבודות בביצוע

א. החברה רכשה מעירית עפולה מגרש הצמוד לשוק המקורה החדש, לשם בניית מבנה חנויות שוק. שטח המגרש כ- 2,100 מ"ר. שטח המבנה המתוכנן כ- 870 מ"ר ובו 46 חנויות המיועדות למכירה. עבודות הבניה הופסקו בשל קשיי מימון.

ב. הרכב ההוצאות :

	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
רכישת מגרש, מיסים ואגרות בניה	3,585,566	3,585,566
השתתפות בעלות הכשרה מגרשי חניה		
ותכנון ע"פ חוזה (1)	351,700	351,700
פקוח, תכנון וצילומים	375,679	375,679
עבודות בניה	4,167,124	4,167,124
	8,480,069	8,480,069
ירידת ערך עבודות בביצוע (3)	(5,780,069)	(5,780,069)
	2,700,000	2,700,000

(1) זקיפת הוצאות
בשנת 2009 נזקפו הוצאות תכנון והשתתפות בעלות מגרשי חניה, עלויות המהוות חלק מהסכם רכישת הקרקע משנת 2003 (ראה באור 13(א)).

(2) הערכת עלויות לגמר ביצוע
בהתאם לכתב כמויות מיום 26.3.2006 אשר היווה חלק מהמכרז להשלמת עבודות הבניה בפרויקט, עלות השלמת הבניה הוערכה בכ-3.6 מיליון ₪ . המכרז בוטל והעבודות לא הושלמו.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

באור 6- מלאי עבודות בביצוע/ המשך

(3) הערכת שווי לנכס

ביום 22.11.07 נערכה שמאות להערכת שווי הנכס במצבו הנוכחי לפיה שווי הנכס הסתכם בסך של 2.8 מיליון ₪. מאז הושקעו סכומי כסף נוספים בפרויקט. ביום 27.06.2011 נערכה שמאות נוספת להערכת שווי הנכס במצבו הנוכחי ע"י "טרייסטמן- אגמי שמאות מקרקעין", לפיה שווי הנכס הסתכם בסך של 2.7 מיליון ₪, בגינה נערכה הפרשה לירידת ערך בהתאם, בדוחותיה הכספיים של החברה בשנת 2010.

באור 7 - רכוש קבוע

א. ההרכב:

	קאנטרי	שוק	ציוד מזנון	שלטי דרך רבין	ציוד וריהוט	כלי רכב	תאים פוטו ולטאים	סה"כ
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
עלות								
יתרה ליום 1.1.12	34,850,526	12,676,418	6,940	112,500	70,007	579,071	--	48,295,462
תוספות השנה	1,036,169	20,748	4,000	--	3,200	10,485	10,440	1,085,042
גריעות השנה	--	--	--	--	--	--	--	--
יתרה ליום 31.12.12	35,886,695	12,697,166	10,940	112,500	73,207	589,556	10,440	49,380,504
פחת שנצבר								
יתרה ליום 1.1.12	15,632,863	4,017,805	406	8,125	38,254	519,457	--	20,216,910
פחת השנה	1,402,452	531,988	1,021	11,250	5,235	60,428	--	2,012,374
גריעות השנה	--	--	--	--	--	--	--	--
יתרה ליום 31.12.12	17,035,315	4,549,793	1,427	19,375	43,489	579,885	--	22,229,284
עלות מופחתת 31.12.12	**18,851,380**	**8,147,373**	**9,513**	**93,125**	**29,718**	**9,671**	**10,440**	**27,151,220**
עלות מופחתת 31.12.11	**19,217,663**	**8,658,613**	**6,534**	**104,375**	**31,753**	**59,614**	**--**	**28,078,552**

ב. קאנטרי קלאב

החל מיום 5.7.2011 הפסיקה חברת משלי ספורט עפולה בע"מ להפעיל את מועדון הקאנטרי קלאב והחכ"ל קיבלה לידיה את החזקת והפעלת הקאנטרי. החל מאותו מועד עד למועד בו נחתמו הדוחות הכספיים הושקעו ע"י החכ"ל ברכוש קבוע סך של כ- 1.7 מיליון ₪ (ראה ביאור 15 - מגזרי פעילות).

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

באור 8- אשראי לזמן קצר

א. ההרכב :

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
משיכת יתר	--	193
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א (*)	677,507	1,779,409
	677,507	1,779,602

(*) ראה ביאור 11- הלוואות לזמן ארוך.

באור 9 - ספקים והמחאות לפירעון

א. ההרכב :

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
ספקים ונותני שירותים	1,033,327	823,887
המחאות לפירעון (ב')	127,316	12,974
	1,160,643	836,861

ב. **המחאות לפירעון**- ההמחאות לפירעון כוללות בעיקר שיקים לפירעון שניתנו בגין רכישת ציוד לחדר הכושר שבקאנטרי קלאב. יתרת השקים לפירעון בגין הנ"ל שמועד פירעונם הינו משנת 2014 ואילך, מוצגות במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך ע"ס כ- 263 אלפי ₪ (ראה ביאור 12- המחאות לפירעון לזמן ארוך).

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
עובדים ומוסדות בגין עובדים	241,562	236,142
הוצאות לשלם	44,800	14,411
מוסדות ממשלתיים אחרים	58,352	28,517
מקדמות מלקוחות (ב')	1,989,513	1,650,929
	2,334,227	1,929,999

ב. **מקדמות מלקוחות**- יתרת המקדמות מלקוחות כמפורט לעיל, משקפת את התקבול שהתקבל מלקוחות החברה בגין מתן זכות לפרסום ע"ג עמודי תאורה, שכירות תנויות, שכירות שלטי דרך רבין ובעיקר תקבול שהתקבל מלקוחות מנויי הקאנטרי, שכאמור בביאור 15- מגזרי פעילות, החל מיום 5.7.2011 הפסיקה חברת משלי ספורט בע"מ להפעיל את מועדון הקאנטרי קלאב והחברה קיבלה לידיה את החזקתו והפעלתו.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

באור 11 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

א. ההרכב

	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
הלוואות צמודות מדד 5.95%-7.20%	--	9,055,332
הלוואות שאינן צמודות P+0.3%	13,329,755	91,250
	13,329,755	9,146,582
בניכוי חלויות שוטפות	(677,507)	(1,779,409)
	12,652,248	7,367,173

ב. מועדי פרעון

	31.12.2012 ש"ח
שנה ראשונה- חלויות שוטפות	677,507
שנה שנייה	705,457
שנה שלישית	734,561
שנה רביעית	764,373
שנה חמישית ואילך	10,447,857
	12,652,248
	13,329,755

ג. יתרת ההלוואה כפי שמופיעה בסעיף (א), הינה הלוואה אותה נטלה החברה ב- 09.08.2012, מבנק פועלים בע"מ בסך של כ- 13.5 מיליון ₪, להחזר ב- 180 תשלומים חודשיים, החל מ- 03.09.2012, כל תשלום נושא קרן וריבית. ההלוואה נושאת ריבית שנתית אשר מחושבת על בסיס שיעור הפריים בתוספת סיכון של 0.3% לשנה. הלוואה זו הינה מחזור הלוואות שהיו קיימות נכון לאותו המועד בחברה, כמפורט להלן:

- **הלוואות עבור הקאנטרי קלאב-** שתי הלוואות עבור הקאנטרי קלאב שנלקחו מבנק לאומי לישראל בע"מ בשנת 2001, בסך כולל של 7 מיליון ₪.
- **הלוואות עבור השוק העירוני-** ארבע הלוואות עבור השוק העירוני שנלקחו מבנק פועלים בע"מ בשנת 2002, בסך כולל של 10 מיליון ₪.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

באור 11 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות/ המשך

ג. מחזור ההלוואות כאמור, הביאו לחסכון בעלויות ריבית והפרשי הצמדה. שיעורי הריבית כפי שהיו קיימים בהלוואות הקודמות הגיעו לכ- 10% בשנה כולל הפרשי הצמדה לעומת שיעורי הריבית בהלוואה החדשה אשר מחושבת על בסיס שיעור הפריים בתוספת סיכון של 0.3% לשנה, תבדל של כ -7% בשיעורי הריבית. פערי ריבית אלו יוצרים חסכון בעלויות החברה בתשלומי ריבית והפרשי הצמדה גבוהים, בגין ההלוואות כפי שהיו בחברה טרם נטילת ההלוואה החדשה וכתולדה מכך חסכון זה מביא לשיפור בתזרימי המזומנים שלה, שכן ההחזר החודשי בגין מרכיב הקרן בו נושאת החברה בהלוואה החדשה הינו נמוך ביחס לפירעונות הקודמים. שינוי זה מקבלת ביטוי בביאור 11 (א') כמפורט לעיל. יתרת החלויות השוטפות כפי שהחברה הייתה צפויה לפרוע בשנת 2013 במידה ואינה הייתה מבצעת את המהלך וממחזרת את הלוואותיה היה צפוי להסתכם לסך של כ- 1.7 מיליון ₪ לעומת חלויות שוטפות של כ- 700 אלפי ₪ בגין ההלוואה החדשה. שינוי זה משפר כאמור לעיל את תזרימי המזומנים של החברה, שכן התחזרים אינם נושאים הפרשי הצמדה ופרוסים לפרק זמן ארוך יותר.

ד. ערבויות

עיריית עפולה ערבה לאובליגו בבנק הפועלים, כמפורט להלן (סכומים משוערכים ליום 31.12.2012):

בנק מקבל הערבות	סכום הערבות (אש"ח)	תאריך תחילת הערבות	תאריך סיום הערבות
בנק הפועלים	13,330	09.08.2012	03.08.2027

באור 12 - המחאות לפירעון לזמן ארוך

א. ההרכב:

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
המחאות לפירעון לזמן ארוך (ב')	263,448	--
	263,448	--

ב. המחאות לפרעון לזמן ארוך- ההמחאות לפירעון כוללות בעיקר שיקים לפירעון שניתנו בגין רכישת ציוד לחדר הכושר שבקאנטרי קלאב. יתרת השקים כפי שמוצג לעיל , משקפת את ההמחאות שמועד פירעונם הינו משנת 2014 ואילך, לפיכך הנ"ל מוצג במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

ביאור 13- צדדים קשורים

עיריית עפולה מחזיקה ב- 100% ממניות החכ"ל.

א. חוזים והתקשרויות עם צדדים קשורים

להלן פירוט החוזים והתקשרויות הקיימים בין החכ"ל לבין עיריית עפולה:

שוק מקורה

בהתאם לחוזה משנת 2002, העירייה, כבעלת הזכויות במקרקעין המיועדים להקמת שוק עירוני מקורה, מסרה לחברה את פרויקט הקמת השוק המקורה לרבות תכננו 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 התכנון, ניהול, פיקוח וביצוע של השוק המקורה, תשלם העירייה לחברה סך השווה למלוא סכום ההוצאות ובתוספת של 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. תקופה החכירה - 24 שנים. תמורת החכירה מתחייבת החברה לשלם לעירייה דמי חכירה מהוונים בסך של 12,500,000 ₪ המהווים דמי חכירה שנתיים בסכום 520,800 ₪ לכל שנת שכירות. החברה תהיה 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 ₪ אל מול דמי חכירה המהוונים באותו סכום. המע"מ בגין עסקאות אלו שולם במסגרת הסכם עם מע"מ- הסכם שנחתם בשנת 2007.

מבנה חנויות בשוק מקורה (בב) - 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 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 הכשרת מגרשי חניה לשוק (300 אש"ח).

עלויות אלו (תכנון והכשרת מגרשי חניה) נזקפו לעלות הפרויקט בשנת 2009.

החברה אמורה למכור את החנויות לבעלי החנויות בשוק חישן תמורת סכום שלא יעלה על $1,800 למ"ר בתוספת מע"מ. השטחים הציבוריים ושטחי מעברים ירשמו על שם העירייה. התמורה לעירייה צפויה להיות 0.75% מתמורת המכירה.

החברה והעירייה בוחנות מפעם לפעם את האפשרות לסיום פרויקט הבנייה או מכירת המגרש.

המגרש צפוי לעבור לבעלות החברה רק עם סיום עבודות הבניה.

קאנטרי קלאב - בהתאם לחוזה חכירה מיום 23.11.99, העירייה, כחוכרת לדורות של שטח הידוע כגוש 16745 חלקה 25-23, החכירה לחברה את הקרקע בחכירת משנה לצורך הקמת מרכז נופש וספורט לרבות שטחים מסחריים (**להלן - המרכז**). תקופת החכירה: 24 שנים. בתקופה זו החברה מתחייבת להפעיל את המרכז. על פי החוזה, דמי החכירה יהיו בשיעור של 20% מהרווח השנתי נטו, אך לא פחות מ- $12,000 לשנה.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

א. חוזים והתקשרויות עם צדדים קשורים/ המשך

קאנטרי קלאב/ המשך
החברה אחראית לחקים 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 1.6.99, העירייה מסרה לחברה ניהול חלק מנכסיה. החברה זכאית לגבות את כל התקבולים שיכנסו מניהול נכסים ומחויבת להעביר לעירייה 60% משכר דירה ו/או כל תקבול שיגבה מדיירים ו/או מחזיקים. בהתאם לחידוש חוזה מיום 28.5.2007, תוקף הסכם זה הינו עד ליום 27.5.2012.
בפועל, ההתחשבנות בין הצדדים הינה כ- 60% מהרווח, בניכוי הוצאות עקיפות מועמסות. הצדדים צפויים לעדכן את ההסכמים ביניהם.

זיכיונות - במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחברה, על החברה לטפל בכל הנוגע לשימוש בנכסי המקרקעין שבבעלות העירייה לרבות טיפול בהצבת שלטי פרסום אלקטרוניים וכן דגלי פרסום. לצורך כך החברה התקשרה עם קבלני משנה, תמורת דמי שימוש חודשיים. כחלק מהחוזה שנערך בין החברה לקבלן, 70% מכלל שלטי הדגל שיותקנו, יוקצו לטובת פרסום מסחרי מטעמו. יתרת שלטי הדגל יוקצו לטובת פרסום מטעם החברה ו/או מטעם עירית עפולה.

אספקת כלי רכב לטיאוט כבישים ומדרכות - על פי הסכם מיום 22.10.2007, העירייה מסרה לחברה את מערך אספקת כלי רכב לטיאוט כבישים, מדרכות וגנים ציבוריים בשטח שיפוטה. בהסכם נקבעו רכבי הטיאוט שיסופקו, זמני עבודה, שעות עבודה ועוד. הסכם זה הינו לתקופה של 24 חודשים עם אופציה להארכה ל- 5 שנים.

אספקת כלי רכב לפינוי גזם וגרוטאות - על פי הסכם מיום 22.10.2007, העירייה מסרה לחברה את מערך אספקת כלי רכב לפינוי גזם וגרוטאות בשטח שיפוטה. בהסכם נקבעו מאפייני הרכבים הנדרשים, זמני עבודה, שעות עבודה ועוד. הסכם זה הינו לתקופה של 24 חודשים עם אופציה להארכה ל- 5 שנים.

ביאור 13- צדדים קשורים/ המשך

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
הכנסות		
הכנסות משירותי גזם	414,420	389,358
הכנסות משירותי טיאוט	386,743	459,618
	801,163	848,976
הוצאות		
דמי חכירה קאנטרי	44,796	45,852
עמלות נכסים	168,767	137,054
ארנונה, מים וריבית	734,678	1,119,267
	948,241	1,302,173

ג. ניתוח יתרת החכ"ל

	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
העברות כספיות במהלך השנים	44,610,966	47,515,515
תמורת מגרש שוק 2ב (חנויות)	3,387,774	3,387,774
שירותי ניהול	(980,460)	(980,460)
דמי חכירה קאנטרי קלאב	531,300	486,504
עמלות חניה	1,267,796	1,267,796
עמלות נכסים	1,448,247	1,279,480
ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח	5,819,364	5,641,022
חו"ז שוטף (שירותי טיאוט, גזם, שכ"ע ושונות)	(229,339)	(217,552)
	55,855,648	58,380,079
בקיזוז העברה ע"ח הון מניות	(41,050,000)	(41,050,000)
בקיזוז תקבולים ע"ח הון מניות	(12,000,000)	(12,000,000)
יתרה בספרי החברה	2,805,648	5,330,079

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

ביאור 14- הון קרנות והפסד

א. ההרכב

	31.12.2012		2012
	רשום	מונפק ונפרע	מונפק ונפרע
	ש"ח	ש"ח	ש"ח
מניות רגילות בנות 1 ₪ כ"א	23,050,000	22,050,000	22,050,000
פרמיה על מניות		19,000,000	19,000,000
תקבולים ע"ח הון המניות		12,000,000	12,000,000
		53,050,000	53,050,000
יתרת הפסד		(40,256,679)	(40,256,679)
		12,793,321	12,793,321

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

ביאור 15- מגזרי פעילות

א. החכ"ל עפולה בע"מ פועלת במספר מגזרי פעילות עסקיים, כמפורט מטה:

הפעלת שוק עירוני:	הכנסה מהשכרת דוכנים, יומיים בשבוע על בסיס מזדמן.
הפעלת מזנון פארק ובריכה:	לחברה הכנסות מהפעלת מזנון פארק ובריכה.
השכרת נכסים ומתן זיכיונות:	לחברה הכנסות מהשכרת חלק ממבנים אשר בבעלות העירייה, וכן ממתן זיכיונות לפרסום על גבי שלטים ברחבי העיר.
רכבים ייעודיים:	לחברה רכבי גזם וטיאוט אותם היא מפעילה ברחבי העיר עפולה בהתאם למכרזים בהם זכתה.
כח אדם:	לחברה הכנסות עבור העסקת עובדים עבור העירייה החל מיום 21.6.2011. המחלקות העיקריות שמקבלות שירות באמצעות החברה הינן כדלקמן: מחלקת תפעול, פקחים, ומינהל הנדסה.

הפעלת קאנטרי קלאב:

בתאריך 20.10.2010 הוגשה ע"י חברת משלי ספורט עפולה בע"מ תביעה משפטית כנגד החכ"ל בהתייחס להסכם הפעלת הקאנטרי קלאב בעפולה. ביום 5.7.2011 הגיעו הצדדים להסכם לפיו, החל ממועד זה הפסיקה חברת משלי ספורט בע"מ להפעיל את מועדון הקאנטרי והחכ"ל קיבלה לידיה את החזקות והפעלת הקאנטרי.
ביום 7 במרץ 2013, הושג הסכם גישור בין הצדדים. בהסכם הוסכם והותנה על סילוק סופי ומוחלט של כלל טענות הצדדים מכל מין וסוג שהוא, לרבות טענות כלפי מנהלי ובעלי מניות הצדדים ו/או מי מטעמם.
החל מיום 5.7.2011 הושקעו ע"י החכ"ל ברכוש קבוע נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים סך של כ- 1.7 מיליון ₪ (ראה ביאור 7- רכוש קבוע).
נכון לתחילת יולי 2013, מספר המנויים בקאנטרי הינו כ- 2,700 חברים.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

ב. פירוט מגזרי לשנת 2012:

	שוק עירוני	קאנטרי קלאב	השכרת נכסים וזיכיונות	רכבים ייעודיים	הכנסות מניהול פרויקטים	כח אדם עירית עפולה	מזגון פארק ובריכה	סה"כ
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
הכנסות	386,135	4,199,508	970,825	801,163	29,259	1,583,592	213,660	8,184,142
עלות העבודות והשירותים								
שכר עבודה ונלוות	219,643	1,299,230	--	240,693	--	1,530,127	65,720	3,355,413
עמלות ודמי תכירה לעירייה	--	44,796	168,767	--	--	--	--	213,563
קבלני משנה, אחזקה וניקיון	119,586	344,269	--	311,708	32,472	--	--	808,035
הוצאות חוגים ומפעיל	--	228,966	--	--	--	--	--	228,966
שינויים במלאי	--	--	--	--	--	--	3,714	3,714
קניות	--	72,877	--	--	--	--	121,895	194,772
אחזקה, חשמל ופרסום	52,282	404,416	908	--	--	--	--	457,606
גז	--	391,255	--	--	--	--	--	391,255
טלפון וכבלים	424	20,840	--	--	--	--	--	21,264
משרדיות ואחזקת מחשב	--	30,238	--	--	--	--	--	30,238
שמירה ואבטחה	162,675	--	--	--	--	--	--	162,675
דמי שכירות	--	--	72,550	--	--	--	--	72,550
אחרות	--	5,724	--	--	--	--	--	5,724
מיסים ומים	132,668	549,142	--	--	--	--	--	681,810
מכרזים	--	10,000	--	--	--	--	--	10,000
קורסים	--	10,950	--	--	--	--	--	10,950
אחזקת רכב	--	81,803	--	--	--	--	--	81,803
פחת	531,988	1,402,452	11,250	60,428	--	--	1,021	2,007,139
סה"כ הוצאות	1,219,266	4,896,958	253,475	612,829	32,472	1,530,127	192,350	8,737,477
רווח (הפסד)	(833,131)	(697,450)	717,350	188,334	(3,213)	53,465	21,310	(553,335)
רווח (הפסד) בנטרול פחת	(301,143)	705,002	728,600	248,762	(3,213)	53,465	22,331	1,453,804
נכסי המגזר	8,147,373	18,851,380	93,125	9,671	--	--	9,513	27,111,062

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

פירוט מגזרי לשנת 2011:

	שוק עירוני	קאנטרי קלאב	השכרת נכסים ויזיטינות	רבבים ייעודיים	הכנסות מניהול פרויקטים	כח אדם עירית עפולה	מזנון פארק ובריכה	סה"כ
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
הכנסות	477,861	1,376,253	1,056,420	848,976	23,309	855,347	240,580	4,878,746
עלות העבודות והשירותים								
שכר עבודה ונלוות	222,735	464,200	--	215,867	--	823,521	52,479	1,778,802
עמלות ודמי הכירה לעירייה	--	45,852	137,054	--	--	--	--	182,906
קבלני משנה, אחזקה וניקיון	140,623	188,282	--	362,918	35,000	--	--	726,823
הוצאות חוגים ומפעיל	--	30,339	--	--	--	--	--	30,339
שינויים במלאי	--	--	--	--	--	--	(3,714)	(3,714)
קניות	--	25,131	--	--	--	--	130,724	155,855
אחזקה, חשמל ופרסום	45,126	216,202	672,968	--	--	--	--	934,296
גז	--	195,378	--	--	--	--	--	195,378
טלפון וכבלים	--	8,333	--	--	--	--	--	8,333
משרדיות	--	11,386	--	--	--	--	--	11,386
שמירה ואבטחה	180,062	--	--	--	--	--	--	180,062
דמי שכירות	--	33,854	--	--	--	--	--	33,854
אחרות	7,453	12,483	800	--	--	--	--	20,736
משפטיות	--	22,634	--	--	--	--	--	22,634
מיסים ומים	121,531	333,446	--	--	--	--	--	454,977
פחת	531,376	1,463,111	8,125	113,552	--	--	406	2,116,570
סה"כ הוצאות	1,248,906	3,050,631	818,947	692,337	35,000	823,521	179,895	6,849,237
רווח (הפסד)	(771,045)	(1,674,378)	237,473	156,639	(11,691)	31,826	60,685	(1,970,491)
רווח (הפסד) בנטרול פחת	(239,669)	(211,267)	245,598	270,191	(11,691)	31,826	61,091	146,079
נכסי המגזר	8,658,613	19,217,663	104,375	59,614	--	--	6,534	28,046,799
התחייבויות המגזר	5,213,626	3,861,706	--	71,250	--	--	--	9,146,582

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

ביאור 16- הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

א. ההרכב

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
ריבית ועמלות בנקים	45,200	31,321
עמלות כ. אשראי	53,670	14,737
ריבית והפרשי הצמדה הלוואות (ב')	639,433	929,805
ריבית מוסדות	--	6,175
	738,303	982,038

ב. **ריבית והפרשי הצמדה הלוואות**- ראה ביאור 11 הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות.

ביאור 17- הוצאות (הכנסות) בגין שנים קודמות

א. ההרכב

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
ארנונה, מיסים מים וריבית (ב')	44,268	723,770
קנס פירעון מוקדם (ג')	1,017,495	--
	1,061,763	723,770

ב. **ארנונה,מסים מים וריבית**-
ההפרשה בשנת 2012 כוללת ריבית שנצברה על ארנונה ומיסים הן בגין שנים קודמות והן בגין השנה השוטפת, קרי ריבית ל- 31.12.2012.

ג. **קנס פירעון מוקדם**-
ביום 09.08.2012 החברה נטלה הלוואה מבנק פועלים בע"מ בסך של כ- 13.5 מיליון ₪, להחזר ב- 180 תשלומים חודשיים, החל מ-03.09.2012. כל תשלום נושא קרן וריבית. ההלוואה נושאת ריבית שנתית אשר מחושבת על בסיס שיעור הפריים בתוספת סיכון של 0.3% לשנה. הלוואה זו הינה מתזור הלוואות שהיו קיימות נכון לאותו המועד בחברה (ראה ביאור 11- הלוואות לזמן ארוך). ההוצאות המפורטות לעיל מהוות למעשה את קנס הפירעון המוקדם הן בגין פירעון ההלוואות בבנק הפועלים והן בגין ההלוואות בבנק לאומי.
מתזור ההלוואות כאמור, חביאו לתסכון בעלויות ריבית והפרשי הצמדה. שיעורי הריבית כפי שהיו קיימים בהלוואות הקודמות הגיעו לכ- 10% בשנה כולל הפרשי הצמדה לעומת שיעורי הריבית בהלוואה החדשה אשר מחושבת על בסיס שיעור הפריים בתוספת סיכון של 0.3% לשנה, הבדל של כ -7% בשיעורי הריבית. פערי ריבית אלו יוצרים תסכון בעלויות החברה בתשלומי ריבית והפרשי הצמדה גבוהים, בגין ההלוואות כפי שהיו בחברה טרם נטילת ההלוואה החדשה וכתולדה מכך תסכון זה מביא לשיפור בתזרימי המזומנים שלה.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

ביאור 18- ערבויות ושעבודים

בהתאם לדו"ח מרשם החברות מיום 30.05.2013 לחברה רשומים השעבודים הבאים:

א. משכון ראשון בדרגה מיום 7.5.01, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הזכויות בנכס הידוע כגוש 16745 חלקות 25, 24, 23 (קאנטרי קלאב) והזכויות הנלוות לו.

ב. שעבוד קבוע וצף מיום 20.6.02, לטובת בנק הפועלים בע"מ, על חשבון מס' 225687 בסניף 727 בעפולה וכספים אשר יופקדו בחשבון זה, והזכויות הנלוות. שעבוד צף על כל ההכנסות והתמורות של הממשכן מכל סוג שהוא שיתקבלו מפרויקט שלב א' של השוק העירוני החדש בעפולה אשר נבנה על המקרקעין הידועים כגוש 16696 חלקה 32, א.ת. דרך מנחם בגין עפולה.

ג. קיימת ערבות של העירייה לטובת התכ"ל (ראה ביאור 11 (ד')- ערבויות).

ביאור 19- מסים על הכנסה

א. **שומות מס**- לחברה לא הוצאו שומות מס סופיות מיום היווסדה.
על פי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, השומות שהוצאו לחברה בגין שנות המס עד וכולל שנת המס 2008 הינן סופיות.

ב. **מסים נדחים** - בהעדר וודאות באשר לקיום הכנסה חייבת במס בעתיד, לא נרשמו מסים נדחים בספרי החברה.

ביאור 20- תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות

כנגד החברה הוגשו תביעות במהלך פעילותה הרגילה כמפורט להלן:

א. תביעה אשר הוגשה ע"י חברת משלי ספורט עפולה בע"מ ביום 20.10.2010 בהתייחס להסכם הפעלת הקאנטרי קלאב בעפולה, סך התביעה עמד על כ- 1 מיליון ₪.
הצדדים ניהלו ביניהם הליך גישור על מנת ליישב את כלל המחלוקות ביניהם בהסכמה, מחוץ לכתלי בית המשפט. ביום 7 במרץ 2013, הושג הסכם גישור בין הצדדים. בהסכם הוסכם והותנה על סילוק סופי ומוחלט של כלל טענות הצדדים מכל מין וסוג שהוא, לרבות טענות כלפי מנהלי ובעלי מניות הצדדים ו/או מי מטעמם.

תביעות בהוצאה לפועל:

א. תיק הוצל"פ (חיפה) מס' 02-28977-09-4, תיק לביצוע 2 שיקים ע"ס כולל של 625 ₪ (קרן) כנגד לירז ביטון. ביום 17.7.2011 נפתח לחייבת תיק איחוד שבו כלולים חמישה תיקי הוצל"פ בסכום חוב כולל של כ- 140 אלפי ₪. ניתן צו תשלומים חודשי ע"ס 250 ₪. מאחר ושיעור החוב בתיק שלנו היינו כ-2% מהחוב הכולל, הרי שהגבייה הצפויה הינה בשיעור אפסי. יצוין גם כי החייבת הגישה בקשה לפשיטת רגל שטרם נדונה.

ב. תיק הוצל"פ (חיפה) מס' 02-55582-10-2, תיק לביצוע 3 שיקים ע"ס כולל של 9,772 ₪ (קרן) כנגד שלמה יצחק. לחייב זה איחוד תיקים בהוצאה לפועל שבמסגרתו מתקבלים כספי חלוקה בסך של 9 ₪ לחודש, שעדיין לא הועברו למשרד עו"ד המטפל בתביעה.

ג. תיק הוצל"פ (חיפה) 1-11-54750-2, תיק לגביית חוב ע"ס כולל של 5,921 ₪ (קרן) כנגד א.ד.א תמיר יזמות ובניה בע"מ- החוב נגבה בחודש מאי 2012.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2012

באור 21 - "העסק החי"

א. נכון ליום 31.12.12, לחברה הפסדים נצברים בסך של למעלה מ- 40 מיליון ₪ מתוכם הפסד השנה בסך של כ- 2.7 מיליון ₪ (אשתקד הפסד נצבר בסך של למעלה מ- 37 מיליון ₪). לחב"ל גרעון בהון החוזר לאותו תאריך בסך של כ-1.1 מיליון ₪ (אשתקד גירעון של כ-2.5 מיליון ₪).

ב. לחברה אובליגו בבנקים כמפורט בביאורים 8 ו- 11. עיריית עפולה ערבה להתחייבויות החברה לבנקים כמפורט בביאור 11 (ד)- ערבויות.

ג. ביום 09.08.2012 נטלה החברה הלוואה מבנק פועלים בע"מ בסך של כ-13.5 מיליון ₪, להחזר ב- 180 תשלומים חודשיים, החל מ- 03.09.2012, הלוואה זו הינה מחזור הלוואות שהיו קיימות נכון לאותו המועד בחברה (ראה ביאור 11 (ג') - הלוואות לזמן ארוך).
בנוסף לפירעון המוקדם של ההלוואות שהיו קיימות בחברה נכון לאותו מועד, כמפורט בביאור 11, פרעה החברה את התחייבותה בגין העברות כספיות שהועברו לחברה ע"י בעלת המניות בה, עיריית עפולה בסך של כ-4.2 מיליון ₪ ביום 23.08.2012.
מחזור ההלוואות כאמור, הביאו לחסכון בעלויות ריבית והפרשי הצמדה. שיעורי הריבית כפי שהיו קיימים בהלוואות הקודמות הגיעו לכ- 10% בשנה כולל הפרשי הצמדה לעומת שיעורי הריבית בהלוואה החדשה אשר מתושבת על בסיס שיעור הפריים בתוספת סיכון של 0.3% לשנה, הבדל של כ -7% בשיעורי הריבית. פערי ריבית אלו יוצרים חסכון בעלויות החברה בתשלומי ריבית והפרשי הצמדה גבוהים, בגין ההלוואות כפי שהיו בחברה טרם נטילת ההלוואה החדשה וכתולדה מכך חסכון זה מביא לשיפור בתזרימי המזומנים שלה, שכן ההחזר החודשי בגין מרכיב הקרן בו נושאת החברה בהלוואה החדשה הינו נמוך ביחס לפירעונות הקודמים. שינוי זה מקבלת ביטוי בביאור 11 (א') . יתרת החלויות השוטפות כפי שהחברה חייבת צפויה לפרוע בשנת 2013 במידה ואינה חייבת מבצעת את המהלך וממחזרת את הלוואותיה היה צפוי להסתכם לסך של כ- 1.7 מיליון ₪ לעומת חלויות שוטפות של כ- 700 אלפי ₪ בגין ההלוואה החדשה. שינוי אשר משפר את תזרימי המזומנים של החברה.

ד. ניתוח ה -EBITDA של החברה מתוך דוחותיה הכספיים לשנת 2012, מייצג את יכולת החברה לייצר תזרים מזומנים שישמשו בין היתר לתשלומי ריבית ופירעון הקרן של ההלוואות. יחס פיננסי זה מתקבל ע"י הוספת הוצאות שמופיעות בדו"ח רווח והפסד, אולם אינן כרוכות בתזרים מזומנים, כאשר הוצאות הפחת והחפחתות הן החוצאות הבולטות ביותר, אותן יש לנטרל לצורך קבלת יחס פיננסי זה.

ניתוח- EBITDA

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
רווח (הפסד) נקי לפי דוח רווח והפסד	(2,715,291)	(3,965,219)
תוספ הוצאות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:		
פחת והפחתות	2,012,374	2,121,757
הפרשה לפיצויי פיטורין	68,961	18,652
	(633,956)	(1,824,810)
נטרול הוצאות חד פעמיות -קנס פירעון מוקדם (ראה ביאור 16- תוצאות (הכנסות) בגין שנים קודמות)	1,017,495	- -
רווח בניטרול ההוצאות הנ"ל	**383,539**	**(1,824,810)**
חלויות שוטפות (ראה ביאור 11- הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות)	**677,507**	**1,779,409**

לאור האמור לעיל, תוך התייחסות למכלול הפעולות בחברה הערת ה"עסק החי " כפי שחופיעה בדוח המבקר בשנים קודמות מתייתרת בעיקר בשל תחזית סבירה של תזרים מזומנים חיובי מפעולות בעתיד הנראה לעין, הלוואה בתנאי אשראי נוחים יותר וערבות אישית של בעלת המניות בחברה.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

רשימות לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

רשימה א' - עלות ההכנסות והשירותים

	31.12.2012	31.12.2011
	ש"ח	ש"ח
		(*)
שכר עבודה ונלוות	3,355,413	1,778,802
עמלות ודמי הכירה לעירייה	213,563	182,906
קבלני משנה, אחזקה וניקיון	808,035	726,823
הוצאות חוגים ומפעיל	228,966	30,339
מלאי לתחילת התקופה	3,714	--
קניות	194,772	155,855
מלאי לסוף התקופה	--	(3,714)
אחזקה, חשמל ופרסום	457,606	934,296
גז	391,255	195,378
טלפון ותקשורת	21,264	8,333
משרדיות	11,718	4,360
אחזקת מחשב ותוכנות	18,520	7,026
שמירה ואבטחה	162,675	180,062
אחזקת רכב	81,803	4,070
דמי שכירות	72,550	33,854
אחרות	15,724	16,666
קורסים והשתלמויות	10,950	--
משפטיות	--	22,634
מיסים ומים	681,810	454,977
פחת	2,007,139	2,116,570
	8,737,477	6,849,237

(*) מוין וסווג מחדש

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

רשימות לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

רשימה ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
משכורות ונלוות	204,735	120,259
טלפון, דואר, אחזקת מחשב ואינטרנט	7,188	(13,633)
אחזקת עסק, חשמל, שכ"ד ומיסים	22,126	17,372
משפטיות, הנהלת חשבונות וביקורת	87,503	129,882
משרדיות, פרסום ומכרזים	7,814	9,688
קורסים והשתלמויות	5,227	--
ביטוחים	19,856	20,039
כיבודים, אש"ל מתנות וקנסות	2,089	1,904
הפרשה לחומ"ס	--	(1,778)
שונות	117	--
פחת	5,235	5,187
	361,890	288,920

שכ"ע ומשכורות

לחכ"ל כ-45 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2012. עובדי החברה מחולקים למחלקות השונות: הנהלה, שוק, טיאוט, מנוף, קאנטרי, מזנונים, תפעול, הנדסה, טיפת חלב, ומנהל תרבות.

מקבלי השכר הגבוה בחברה (עלות שנתית כוללת):

	31.12.2012 ש"ח	31.12.2011 ש"ח
עובד מנוף	133,916	107,600
שוק	126,449	126,638
קאנטרי קלאב	123,720	30,011
מנהל תפעול	114,450	43,687
עובד טיאוט	105,330	104,500