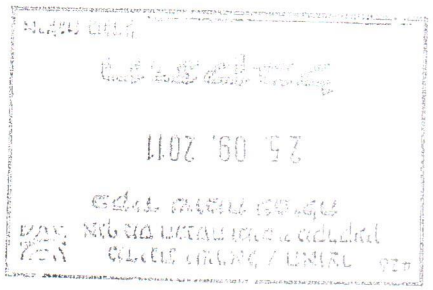
חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ



דין וחשבון כספי

ליום

31 בדצמבר 2010

אבצן ישי

רואה חשבון

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות כספיים

תוכן העניינים

דו"ח 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 2010 ו-2009, את דוחות רווח והפסד, הדות על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והחנהלה 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 והחנהלה של החברה וכן הערכת נאותות החצגה 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 2010 ו-2009 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתי הנ"ל, הריני להסב את תשומת הלב לביאור 20 - "העסק החי". לחברה הפסדים נצברים בסך של למעלה מ- 33 מיליון ש"ח מתוכם הפסד השנה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח. הגירעונות מומנו, באמצעות הזרמות הוניות מהעירייה, בעלת השליטה בחברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ. לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-117 אלפי ש"ח וכן החזרי הלוואות המכבידים על תזרים המזומנים שלה.
נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, ערבה עירייית עפולה להתחייבויות החברה ומשלמת את הלוואותיה. המשך קיומה של החכ"ל כעסק חי מותנה בהמשך הזרמות כספים מהעירייה על מנת לשלם את התחייבויות החברה ובהמשך העמדת הערבויות מצד בעלת העניין לטובת החכ"ל.
בדו"חות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

אבצן ישי
רואה חשבון

עפולה,08 ספטמבר 2011
ט' אלול תשע"א

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר 2010

	באור	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים בקופה ובבנק		73,553	85,530
לקוחות והמחאות לגביה	(3)	194,950	841,022
חייבים ויתרות חובה	(4)	501,138	399,407
		769,641	1,325,959
עבודות בביצוע	(5)	2,700,000	3,563,051
רכוש קבוע נטו	(6)	29,377,689	31,673,514
		32,847,330	36,562,524
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר	(7)	2,188,983	2,081,265
ספקים והמחאות לפירעון	(8)	389,850	2,499,238
זכאים ויתרות זכות	(9)	361,769	901,280
		2,940,602	5,481,783
התחייבויות לזמן ארוך			
הלוואות לזמן ארוך	(10)	8,911,799	10,370,300
צדדים קשורים	(11)	1,462,991	5,976,392
התחייבות לסיום יחסי עובד מעביד	(2)ז'	58,107	52,799
		10,432,897	16,399,491
הון עצמי	(12)	19,473,831	14,681,250
		32,847,330	36,562,524

חברה כלכלית
לפיתוח עפולה בע"מ
ח.פ 512415464

מ"מ מנכ"ל החברה

יו"ר הדירקטוריון

הביאורים לדין וחשבון הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

רווח והפסד

ליום 31 בדצמבר 2010

	באור	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
הכנסות	(13)	4,843,090	5,116,356
עלות ההכנסות והשירותים – רשימה א' רווח (הפסד) גולמי	(13)	5,453,343 (610,253)	5,062,469 53,887
הוצאות הנהלה וכלליות – רשימה ב' רווח (הפסד) תפעולי		776,908 (1,387,161)	722,628 (668,741)
הוצאות מימון נטו רווח (הפסד) לאחר מימון	(14)	1,030,466 (2,417,627)	1,352,400 (2,021,141)
הוצאות (הכנסות) בגין שנים קודמות רווח (הפסד) השנה	(15)	(1,010,208) (1,407,419)	1,293,262 (3,314,403)
יתרת הפסד משנה קודמת		(32,168,750)	(28,854,347)
יתרת הפסד		(33,576,169)	(32,168,750)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוח על השינויים בהון העצמי

ליום 31 בדצמבר 2010

	הון מניות	פרמיה ותקבולים על מניות	עודפים	סה"כ
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2008	19,050,000	19,000,000	(26,275,626)	11,774,374
תקבולים על מניות	--	8,800,000	--	8,800,000
רווח (הפסד) לשנת 2008	--	--	(2,578,721)	(2,578,721)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2008	19,050,000	27,800,000	(28,854,347)	17,995,653
רווח (הפסד) לשנת 2009	--	--	(3,314,403)	(3,314,403)
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)
	22,050,000	31,000,000	(33,576,169)	19,473,831

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ליום 31 בדצמבר 2010

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת		
הפסד השנה	(1,407,419)	(3,314,403)
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים-		
פעילות שוטפת (נספח א')	1,289,702	2,535,515
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות שוטפת	(117,717)	(778,888)
תזרימי מזומנים- פעילות השקעה		
תמורה ממימוש רכוש קבוע	25,000	- -
רכישת רכוש קבוע	(33,279)	(51,578)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה	(8,279)	(51,578)
תזרימי מזומנים- פעילות מימון		
קבלה (פירעון) הלוואות לזמן ארוך	(1,601,502)	(1,337,533)
קבלה (פירעון) הלוואות מבעלי מניות	665,551	2,220,889
(קיטון) גידול במשיכת יתר בבנק ואשראי לזמן קצר	28,922	(26,568)
הנפקת מניות	3,000,000	- -
תקבולים ע"ח הון מניות	3,200,000	- -
פירעון הלוואות מבעלי מניות כנגד הנפקת הון (*)	(2,220,889)	- -
פירעון חובות בגין הוצאות מש"ק כנגד הנפקת הון (*)	(2,958,063)	- -
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	114,019	856,788
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(11,977)	26,322
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	85,530	59,208
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	73,553	85,530

(*) בעלת המניות עיריית עפולה המירה את חוב החכ"ל בגין העברות כספיות (הלוואות שפרעה במקום החברה) ובגין הוצאות שוטפות משנים קודמות, באמצעות הגדלת השקעתה בחברה הכלכלית והנפקת הון מניות בפרמיה (ראה ביאור 12ב'-הקצאת מניות).

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים

ליום 31 בדצמבר 2010

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
פחת והפחתות	2,200,190	2,199,986
שערוך הלוואות	221,798	226,297
עליה (ירידה) בהפרשה לפיצויי פיטורין	5,308	(17,201)
הפסד (רווח) הון	103,914	- -
ירידת ערך מלאי עבודות בביצוע	863,050	- -
	3,394,260	2,409,082
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
קיטון (גידול) במלאי עבודות בביצוע, נטו	- -	(396,292)
קיטון (גידול) ביתרת לקוחות והמחאות לגביה	646,072	(538,683)
קיטון (גידול) ביתרת חייבים ויתרות חובה	(101,731)	(175,017)
גידול (קיטון) ביתרת ספקים והמחאות לפירעון	(2,109,388)	(2,016,702)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(539,511)	468,758
גידול (קיטון) ביתרת בעלי מניות בגין הוצאות שוטפות	- -	2,784,369
	(2,104,558)	126,433
	1,289,702	2,535,515

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

באור 1 – כללי

א. **הגדרות**

"החברה"- חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ.
"העירייה"- עיריית עפולה.
"בעלי עניין" - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות בספיים 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.
4. החברה עוסקת בתפעול של מספר פרויקטים בעפולה שהמרכזיים ביניהם הינם (ראה פירוט התקשרויות בביאור 11):

- **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.
- **הפעלת מערך החניה בעיר** - העירייה מסרה לחברה את תפעול והחזקת מערך החניה בתשלום ברחבי העיר. מערך החניה כולל מדחנים, כרטיסי חניה ומערך דו"חות חניה אותם מבצעת החברה באמצעות מפעילת משנה. בהתאם לפרוטוקול ישיבת מועצת העיר מיום 26.8.10, אישרה מועצת העיר את סיום הסכם הפעלת מערך החנייה ע"י החכ"ל והחזרתו לעירייה (ראה ביאור 11- צדדים קשורים).
- **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 (ראה ביאור 19- אירועים לאחר תאריך המאזן). המבנה נבנה על קרקע שהוחכרה מעיריית עפולה לתקופה של 24 שנים תמורת דמי חכירה שנתיים או שיעור מהרווח (ראה ביאור 11- צדדים קשורים). כחלק ממתחם הקאנטרי קלאב קיימים שטחים נוספים המושכרים לגורמים אחרים כגון מסעדה, מזנון, חנות ומועדון.
- **אספקת כלי רכב לפינוי גזם וטיאוט** - העירייה מסרה לחברה את הטיפול בפינוי הגזם, וכן את טיאוט כבישים, מדרכות וגנים ציבוריים בשטח שיפוטה. החברה מספקת שירותים אלו גם לאחרים.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

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 הינם 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 בגילוי 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 5. 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 ש"ח בגינה נערכה הפרשה לירידת ערך בהתאם (ראה ביאור 5-עבודות בביצוע).

חברה כלכלית לפיתוח עמולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

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 בחכירת 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 כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית / המשך

ו. הכנסות

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

(1) הכנסות מהשכרת נכסים

א. הכנסות מהשכרת הקאנטרי קלאב - ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.
ב. הכנסות משכירות דוכנים בשוק - ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.
ג. הכנסות שוטפות ממתן זיכיונות - ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.
ד. הכנסות מהשכרת נכסים- ההכנסות נרשמות על בסיס מזומן, לפי הסכומים שנתקבלו.

(2) הכנסות משירותי טיאוט כבישים ומדרכות

ההכנסות משירותי טיאוט כבישים ומדרכות נרשמות על בסיס מצטבר.

(3) הכנסות משירותי פינוי גזם וגרוטאות

ההכנסות משירותי פינוי גזם וגרוטאות נרשמות על בסיס מצטבר.

(4) הכנסות מדוחות חנייה

ההכנסות מדוחות החנייה נרשמות על בסיס מזומן, על פי הסכומים שנתקבלו.

(5) הכנסות ממזנון פארק

ההכנסות ממזנון פארק נרשמות על בסיס מזומן, על פי 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 הינם 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 2010

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

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
לקוחות	379,762	379,762
המחאות לגביה	192,269	838,341
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים(*)	(377,081)	(377,081)
	194,950	841,022

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

באור 4-חייבים ויתרות חובה

א. **מהרכב:**

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
הכנסות לקבל (ב')	473,433	249,975
הוצאות מראש	7,822	46,514
פקיד שומה	19,883	19,883
מס ערך מוסף	- -	83,035
	501,138	399,407

ב. **הכנסות לקבל**
הכנסות לקבל בסך 460,344 ש"ח בשנת 2010 מהוות את יתרת הסכום אותו צפויה החברה לקבל משוהר שירותי חנייה בע"מ, בגין הסכם סיום התקשרות בין החברות (ראה ביאור 8(ב)- ספקים עיקרים).

באור 5 – עבודות בביצוע

א. החברה רכשה מעיריית עפולה מגרש חצמוד 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 למכירת. עבודות הבניה הופסקו בשל קשיי מימון.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

באור 5 – עבודות בביצוע / המשך

ג. הרכב ההוצאות :

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
רכישת מגרש,מיסים ואגרות בנייה	3,585,566	3,585,566
השתתפות בעלות הכשרת 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)	(4,917,018)
שווי עבודות בביצוע	2,700,000	3,563,051

(1) זקיפת הוצאות
בשנת 2009 נזקפו הוצאות תכנון והשתתפות בעלות מגרשי חניה, עלויות המהוות חלק מהסכם רכישת הקרקע משנת 2003 (ראה באור 11(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 ש"ח. המכרז בוטל והעבודות לא הושלמו.

(3) הערכת שווי לנכס
ביום 22.11.07 נערכה שמאות להערכת שווי הנכס במצבו הנוכחי לפיה שווי הנכס הסתכם בסך של 2.8 מיליון ש"ח. 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 ש"ח, לפיכך נרשמה ירידת ערך בספרים בסך 863,050 ש"ח.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

באור 6 - רכוש קבוע

א. **ההרכב:**

	השקעות קאנטרי	השקעות שוק עירוני	השקעות ציוד ורהוט	כלי רכב	סה"כ
עלות					
יתרה ליום 1.1.10	34,145,096	12,710,549	169,110	791,271	47,816,026
תוספות השנה	17,539	- -	15,740	- -	33,279
גריעות השנה	- -	(43,700)	(120,563)	(212,200)	(376,463)
יתרה ליום 31.12.10	34,162,635	12,666,849	64,287	579,071	47,472,842
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1.1.10	12,629,159	2,995,104	142,676	375,573	16,142,512
הפרשות השנה	1,540,593	535,025	10,954	113,618	2,200,190
גריעות השנה	- -	(43,700)	(120,563)	(83,286)	(247,549)
יתרה ליום 31.12.10	14,169,752	3,486,429	33,067	405,905	18,095,153
עלות מופחתת ליום 31.12.2010	19,992,883	9,180,420	31,220	173,166	29,377,689
עלות מופחתת ליום 31.12.2009	21,515,937	9,715,445	26,434	415,698	31,673,514

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 התזקת והפעלת הקאנטרי. החל מאותו מועד הושקעו ע"י החכ"ל בתחזוקת המבנה נכון ליום הוצאת המאזן סך של למעלה מ - 200 אלפי ש"ח (ראה ביאור 19- אירועים לאחר תאריך המאזן).

באור 7– אשראי לזמן קצר

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
משיכת יתר	500,069	471,147
חלויות שוטפות של הלוואות לז"א	1,688,914	1,610,118
	2,188,983	2,081,265

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

באור 8 – ספקים והמחאות לפירעון

	31.12.2010	31.12.2009
	ש"ח	ש"ח
א. ההרכב :		
ספקים ונותני שירותים	389,850	2,439,455
המחאות לפירעון	-	59,783
	389,850	2,499,238

ב. ספקים עיקריים

ב(1) **חברת שוהר שירותי חניה בע"מ (להלן "שוהר")** הפעילה את מערך החניה המוסדרת בעיר עפולה בהתאם לחוזה מיום 2.2.2003 שהוארך מספר פעמים עד ליום 31.12.2010. לפי העדכון האחרון לחוזה, קיבלה שוהר עמלה בגובה 25% מסך הכנסות הגבייה של דו"חות החניה בעיר.
כחלק מהחוזים שנחתמו, העבירה שוהר לחכ"ל הלוואות בסך של למעלה מ- 2.4 מיליון ש"ח כ"קידום מימון" וזאת במהלך השנים 2005-2008. הלוואות אותן החזירה החכ"ל לשוהר מתוך התקבולים שהגיעו לה מחשבון הנאמנות.
כחלק מההסכם הנ"ל פתחו שוהר וחכ"ל חשבון נאמנות שמספרו 462213 בסניף 613 בבנק הפועלים, בו התקבלו ההכנסות מדוחות חנייה שדרשו טיפול משפטי. מתוך חשבון הנאמנות קיבלה שוהר את חלקה עפ"י ההסכם. נכון ליום 31.12.2009 פרעה החכ"ל את כל חובה לשוהר בגין קידום המימון.

ב(2) בישיבת מועצת העיר מיום 26.8.2010, החליטה עיריית עפולה להחזיר את ניהול מערך החניה לרשותה. בעקבות החלטה זו הסתיים החוזה בין החברה לשוהר.

ב(3) בהתאם לפרוטוקול פגישה מיום 12.9.2010, לאור סיום החוזה בין שוהר לבין החכ"ל ביום 31.12.2010, הוחלט כי כל יתרות החובה בגין קנסות שהועברו לטיפול שוהר עד ליום 31.12.2010 ימשיכו להיות מטופלים על ידה עד לגביית החובות או הכרזתם כאבודים. החל מיום 12.9.2010 כל ההכנסות מגביית החובות המשולמים לחשבון הנאמנות, כולל הוצאות משפטיות, יהיו שייכות כולן במלואן לשוהר כנגד התשלומים המפורטים להלן :

- יתרת החוב הקיימת לשוהר תימחק (כפוף לנושא הסדרת המע"מ).
- שוהר תשלם לחכ"ל 800,000 ש"ח כולל מע"מ.
- שוהר תשלם לחכ"ל סך של 2,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ עבור דמי שכירות ושימוש במשרדי החכ"ל עד לתאריך 31.12.2012.

ב(4) החברה הציגה את התמורה שהתקבלה בגין סיום ההתקשרות (מחיקת החוב ותקבול) כהכנסה בגין שנים קודמות.

ב(5) נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים שוהר העבירה לחכ"ל את מלוא התשלום כמפורט להלן :

- במהלך שנת 2010 הועברו לידי החכ"ל 266,000 ש"ח כולל מע"מ.
- במהלך שנת 2011 העבירה שוהר לחכ"ל את יתרת הסכום בסך 534,000 ש"ח כולל מע"מ בהמחאות פרוטות עד ליום 4.12.2011 בגינן נוצרו בדוחות הכספיים הכנסות לקבל (ראה ביאור4(ב) –הכנסות לקבל). כמו כן העבירה שוהר לחכ"ל דמי שכירות חודשיים בסך 2,000 ₪ לחודש עבור שנת 2011.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

באור 9 – זכאים ויתרות זכות

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
עובדים ומוסדות	74,931	74,980
הוצאות לשלם	45,421	39,519
מס ערך מוסף	48,538	- -
מקדמות מלקוחות והכנסות מראש	192,879	786,781
	361,769	901,280

באור 10 – הלוואות לזמן ארוך

א. **ההרכב :**

	% ריבית	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
הלוואות צמודות מדד	5.95%-7.2%	10,471,020	11,781,766
הלוואות שאינן צמודות	P + 2%	129,693	198,652
		10,600,713	11,980,418
בניכוי חלויות שוטפות		(1,688,914)	(1,610,118)
		8,911,799	10,370,300

ב. **מועדי פירעון :**

	31.12.2010
2011 – חלויות שוטפות	1,688,914
	1,727,930
2012	1,713,132
2013	1,763,196
2014	1,816,333
2015	1,891,208
2016-2017	8,911,799
	10,600,713

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

באור 10 – הלוואות לזמן ארוך/ המשך

ג. פירוט ההלוואות :

הלוואות עבור קאנטרי קלאב

1. הלוואה שהתקבלה מבנק לאומי לישראל בע"מ ביום 24/04/01 בסך 6,000,000 ש"ח להחזר ב- 180 תשלומים חודשיים 24 תשלומים ראשונים בגין ריבית בלבד כל תשלום בסך 29,750 ש"ח והחל מ- 25/05/03 156 תשלומים חודשיים שווים בסך 55,326 ש"ח כל תשלום נושא קרן וריבית ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 5.95% .
2. הלוואה שהתקבלה מבנק לאומי לישראל בע"מ ביום 21/11/01 בסך 1,000,000 ש"ח להחזר ב- 180 תשלומים חודשיים 24 תשלומים ראשונים בגין ריבית בלבד כל תשלום בסך 5,083 ש"ח והחל מ- 21/12/03 156 תשלומים חודשיים שווים בסך 9,300 ש"ח כל תשלום נושא קרן וריבית ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 6.1% .

הלוואות עבור השוק העירוני

3. הלוואה מבנק הפועלים בע"מ בסך 3,000,000 ש"ח ביום 20/06/02 להחזר ב- 180 תשלומים 24 תשלומים ראשונים בגין ריבית בלבד בסך 18,000 כל תשלום והחל מ- 20/07/04 156 תשלומים קרן שווים בסך 19,230 כ"א ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 7.2% .
4. הלוואה מבנק הפועלים בע"מ בסך 2,000,000 ש"ח ביום 21/07/02 להחזר ב- 180 תשלומים, 24 תשלומים ראשונים בגין ריבית בלבד בסך 12,000 כל תשלום והחל מ- 21/08/04 156 תשלומים קרן שווים בסך 12,820 כ"א ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 7.2% .
5. הלוואה מבנק הפועלים בע"מ בסך 2,000,000 ש"ח ביום 11/09/02 להחזר ב- 180 תשלומים, 24 תשלומים ראשונים בגין ריבית בלבד בסך 12,000 כל תשלום והחל מ- 11/10/04 156 תשלומים קרן שווים בסך 12,820 כ"א ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 7.2% .
6. הלוואה מבנק הפועלים בע"מ בסך 3,000,000 ש"ח ביום 13/10/02 להחזר ב- 180 תשלומים, 24 תשלומים ראשונים בגין ריבית בלבד בסך 18,000 כל תשלום והחל מ- 13/11/04 156 תשלומים קרן שווים בסך 19,230 כ"א הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור 7.2% .

הלוואה עבור רכישת רכב תפעולי

7. הלוואה שהתקבלה מחברת ר.ג.א שירותים וניקיון (ישראל) 1987 בע"מ בסך 320,000 ש"ח ביום 01/12/07 להחזר ב- 60 תשלומים חודשיים הכוללים החזר קרן וריבית, בריבית שנתית משתנה בשיעור פריים+ 2%.

ד. ערבויות

עיריית עפולה ערבה לאובליגו בבנקים כמפורט להלן (סכומים משוערכים ליום 31.12.10):

בנק מקבל הערבות	תאריך מתן הערבות	סכום הערבות (אש"ח)	תאריך סיום הערבות
בנק לאומי	24.4.2001	3,811	4.2016
בנק לאומי	21.11.2001	679	11.2016
בנק הפועלים	6-10/2002	5,981	6-10.2017
בנק הפועלים	9.2.2009	500	
		10,971	

ה. החברה בוחנת אפשרות למחזור הלוואותיה לזמן ארוך יותר מהקיים תוך שיפור הריבית המשולמת על מנת לשפר את תזרים המזומנים שלה.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 11- 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 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 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 ש"ח המהווים דמי חכירה שנתיים בסכום 520,800 ש"ח 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, וזם 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 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 - 5710,000 בתוספת מע"מ, וכן בתוספת העלויות תכנון (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, הן טרם שולמו ומהוות חלק מחוב החברה לעירייה.
החברה אמורה למכור את החנויות לבעלי החנויות בשוק הישן 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.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 11- צדדים קשורים/ המשך

א. חוזים והתקשרויות עם צדדים קשורים/ המשך

קאנטרי קלאב - בהונאם 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.
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.

חניה - בהתאם להסכם מיום 31.12.2001, מסרה העירייה לחברה את תפעול והחזקת מערך החניה בתשלום ברחבי העיר. החברה זכאית לקבל את כל התקבולים ממערך החנייה ומחויבת להעביר לעירייה 20% מהרווחים. בהתאם לחוזה מיום 28.5.2007, תוקף ההסכם הינו עד ליום 27.5.2012.
בהתאם לפרוטוקול ישיבת מועצת העיר מיום 26.8.10, אישרה מועצת העיר את סיום הסכם הפעלת מערך החנייה ע"י התכ"ל והחזרתו לרשותה. בעקבות החלטה זו חסתיים החוזה בין התכ"ל לשוהר (ראה ביאור 8(ב)- ספקים עיקריים).

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% שכר 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.

זכיונות - במסגרת הסכם ניהול נכסים שנערך בין העירייה לחברה, על החברה לטפל בכל הנוגע לשימוש בנכסי מקרקעין 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 עיריית 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. החוזה הוארך עד ליום 31.12.2011.

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. החוזה הוארך עד ליום 31.12.2011.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 11- צדדים קשורים/ המשך

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
הכנסות		
הכנסות משירותי גזם	373,210	402,473
הכנסות משירותי טיאוט	430,174	458,388
	803,384	860,861
הוצאות		
דמי חכירה קאנטרי	42,588	45,300
ארנונה	511,424	421,590
עמלות חניה	228,840	272,000
עמלות נכסים	118,190	176,000
הוצאות ארנונה שנים קודמות (ראה ביאור 15)	- -	1,205,156
	901,042	2,120,046

ג. ניתוח יתרת החכ"ל

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
העברות כספיות במהלך השנים	44,851,991	44,186,440
תמורת מגרש שוק 2ב (חנויות)	3,387,774	3,387,774
שירותי ניהול	(980,460)	(980,460)
דמי חכירה קאנטרי קלאב	440,652	398,064
עמלות חניה	1,267,796	1,038,956
עמלות נכסים	1,142,426	1,024,236
ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח	4,521,755	4,010,331
חו"ז שוטף (שירותי טיאוט וגזם)	(118,943)	(238,949)
	54,512,991	52,826,392
בקיזוז העברה ע"ח הון מניות	(41,050,000)	(38,050,000)
בקיזוז תקבולים ע"ח הון מניות	(12,000,000)	(8,800,000)
יתרה בספרי החברה	1,462,991	5,976,392

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 12- הון קרנות והפסד

א. ההרכב :

	31 בדצמבר 2010 רשום ש"ח	מונפק ונפרע ש"ח	2010 מונפק ונפרע ש"ח
מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א	23,050,000	22,050,000	22,050,000
פרמיה על מניות		19,000,000	19,000,000
תקבולים ע"ח הון מניות		12,000,000	12,000,000
		53,050,000	53,050,000
יתרת הפסד		(33,576,169)	(33,576,169)
		19,473,831	19,473,831

ב. הקצאת מניות

בהתאם לפרוטוקול ישיבת דירקטוריון 3/2010 מיום 18.8.2010, הוחלט להמליץ למועצת העיר להגדיל את הון המניות של העירייה בחכ"ל ב-15 מיליון ש"ח. ההמלצה אושרה בישיבת מועצת העיר 24/09 מיום 26.8.2010 ולפיה הוחלט על הגדלת הון המניות של החכ"ל, ב-3 מיליון מניות בעלות 1 ₪ ע.נ. בפרמיה של 4 ₪ למניה, סך כל ההגדלה עומדת על ערך כספי של 15 מיליון ₪.
סך של 8.8 מיליון ש"ח מתוך סכום זה קיבל ביטוי כבר בדוחות הכספיים לשנת 2008. יתרת חוב החכ"ל לעירייה בסך 6.2 מיליון ש"ח קוזזה ביום 26.8.2010 כנגד העברות הוניות אלו.
עדכון הון המניות ברשם החברות טרם התבצע מטעמים טכניים. עפ"י אישור היועץ המשפטי של החברה מר עו"ד אלי קולס, העדכון יבוצע בהתאם לתאריך בו אושרה ההחלטה בישיבת מועצת העיר מיום 26.8.2010. קיזוז יתרת חוב החכ"ל לעירייה כאמור התבצע במועד חנ"ל אך מכיוון שהדוחות הכספיים של עיריית עפולה לשנת 2010 הינם סופיים טרם בוצע רישום בספרייה.

חברה הלפלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 13- מגזרי פעילות

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

הפעלת שוק עירוני : הכנסה מהשכרת דוכנים, יומיים בשבוע על בסיס מזדמן.

השכרת קאנטרי קלאב: החברה השכירה לחברת משלי ספורט בע"מ עד ליום 5.7.2011 את מבנה הקאנטרי קלאב אותו בנתה, וכן חנות ספורט. בנוסף, הכנסות חלקיות מהשכרת מזנון ומועדון. החל ממועד זה ניהול הקאנטרי עבר לידי החכ"ל (ראה ביאור 19(א) -אירועים לאחר תאריך המאזן).

הפעלת מערך חניה : הכנסות הכוללות דו"חות חניה, מדחנים וכרטיסי חניה עד ל- 26.8.2010 (ראה ביאור 11(א)-צדדים קשורים).

הפעלת מזנון פארק : לחברה הכנסות מהפעלת מזנון פארק.

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.

ג. פירוט מגזרי לשנת 2010:

הכנסות	שוק עירוני	קאנטרי קלאב	מערך החניה	השכרת נכסים וזיכיונות	רכבים ייעודיים	הכנסות מניהול פרויקטים	הכנסות ממזנון פארק	סה"כ
	668,077	281,100	1,772,496	528,232	804,285	762,633	26,267	4,843,090
הוצאות								
שכר עבודה ונלוות	214,165	--	192,218	--	218,690	--	--	625,073
עמלות ודמי חכירה לעירייה		42,588	228,840	118,190	--	--	--	389,618
קבלני משנה, אחזקה וניקיון	248,481	24,426	140,916	--	311,694	716,989	--	1,442,506
קניות	--	--	--	--	--	--	5,000	5,000
זקה, חשמל ופרסום	38,928	--	--	--	--	--	--	38,928
שמירה ואבטחה	193,736	--	--	--	--	--	--	193,736
דמי שכירות	--	55,046	--	--	--	--	--	55,046
אחרות	1,460	3,876	10,824	4,300	--	--		20,460
מסים ומים	121,973	371,767	--	--	--	--	--	493,740
פחת	535,025	1,540,593	--	--	113,618	--	--	2,189,236
סה"כ הוצאות	1,353,768	2,038,296	572,798	122,490	644,002	716,989	5,000	5,453,343
רווח (הפסד)	(685,691)	(1,757,196)	1,199,698	405,742	160,283	45,644	21,267	(610,253)
רווח (הפסד) בנטרול פחת	(150,666)	(216,603)	1,199,698	405,742	273,901	45,644	21,267	1,578,983
נכסי המגזר	9,180,420	19,992,883	--	--	173,166	--	--	29,346,469
התחייבויות המגזר	5,981,274	4,489,746	--	--	129,693	--	--	10,600,713

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 13- מגזרי פעילות/ המשך

פירוט מגזרי לשנת 2009:

	שוק עירוני	קאנטרי קלאב	מערך החניה	השכרת נכסים וזיכיונות	רכביט ייעודיים	סה"כ
הכנסות	715,714	488,559	2,402,010	635,524	874,549	5,116,356
הוצאות						
שכר עבודה ונלוות	207,139	--	173,711	--	227,459	608,309
עמלות ודמי חכירה לעירייה	--	45,300	272,000	176,000	--	493,300
קבלני משנה, אחזקה וניקיון	275,977	9,554	415,156	--	340,011	1,040,698
אחזקה, חשמל ופרסום	45,811	--	--	150	--	45,961
שמירה ואבטחה	181,129	--	--	--	--	181,129
דמי שכירות	--	55,095	--	--	--	55,095
אחרות	4,426	26,359	12,658	--	--	43,443
מסים ומים	116,306	284,146	--	3,739	--	404,191
פחת	535,400	1,540,951	--	--	113,992	2,190,343
סה"כ הוצאות	1,366,188	1,961,405	873,525	179,889	681,462	5,062,469
רווח (הפסד)	(650,474)	(1,472,846)	1,528,485	455,635	193,087	53,887
רווח (הפסד) בנטרול פחת	(115,074)	68,105	1,528,485	455,635	307,079	2,244,230
נכסי המגזר	9,715,445	21,515,937	--	--	415,698	31,647,080
התחייבויות המגזר	6,725,170	5,056,595	--	--	198,653	11,980,418

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ג. הכנסות :

במהלך שנת 2010 חלה מגמת ירידה בהיקף ההכנסות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מהמגזרים המפורטים מטה:

א. הכנסות ממגזר קאנטרי קלאב - במהלך שנת 2010 היקף הכנסות החברה מהפעלת מגזר זה ירד בשיעור של כ- 43% לעומת השנה המקבילה אשתקד. דמי השכירות אשתקד שולמו עבור כל שנת הפעילות ע"י מפעיל הקאנטרי משלי ספורט בע"מ לעומת שנת 2010 בגינה התקבלו דמי שכירות אך ורק עד ליום 31.07.10.
(ראה ביאור 18- תביעות משפטיות וביאור 19-אירועים לאחר תאריך המאזן).

ב. הכנסות ממערך חניה - בהתאם לפרוטוקול ישיבת מועצת העיר מיום 26.8.2010 אישרה מועצת העיר את סיום הפעלת מערך החנייה ע"י החכ"ל והחזרתו לרשותה. בעקבות החלטה זו היקף הכנסות החברה ירד בשיעור של כ-26% לעומת השנה המקבילה אשתקד (ראה ביאור 11(א)- צדדים קשורים).

ג. הכנסות מהשכרת נכסים- במהלך שנת 2010 חלה ירידה בהיקף ההכנסות מהשכרת נכסים בשיעור של כ-17% לעומת השנה המקבילה אשתקד. הסיבות העיקריות שגרמו למגמה שלילית זו הינם:

- בשנת 2009 במסגרת ההסכמים שנחתמו עם חברות "פרטנר תקשורת בע"מ" ו"שגריר מערכות בע"מ" באשר להצבת מתקן תקשורת, בנוסף לדמי השכירות החודשיים חויבו החברות עם התחימה על הסכמי השכירות בתשלום חד פעמי בסך 30,000 ₪ ו- 40,000 ₪ בהתאמה. תשלומים אלה הינם תשלומים חד פעמיים ואינם מהווים חלק מסך ההכנסות בשנת 2010.
- חוזי השכירות עם שוכרים מסוימים הסתיימו בתום השנה המקבילה ולא חודשו בשנת 2010.

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 14– הוצאות מימון נטו

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
ריבית והוצאות בנק	40,845	124,968
ריבית והפרשי הצמדה הלוואות	998,030	1,229,362
	1,038,875	1,354,330
ריבית והצמדה מוסדות	(8,409)	(1,930)
	1,030,466	1,352,400

ביאור 15 – הוצאות (הכנסות) בגין שנים קודמות

ההרכב :

	31.12.2010 ש"ח	31.12.2009 ש"ח
סיום חוזה עם "שוהר" ומחיקת חובות (א)	(1,977,172)	--
(רווח) הפסד ממימוש רכוש קבוע (ב)	103,914	--
ירידת ערך מלאי עבודות בביצוע (ג)	863,050	--
מסים ושומות מע"מ	--	63,365
ריבית והצמדה למוסדות	--	24,741
ארנונה,מסים ומים	--	1,205,156
	(1,010,208)	1,293,262

א. סיום חוזה עם "שוהר" ומחיקת חובות
בהתאם לפרוטוקול פגישה מיום 12.9.2010, לאור סיום החוזה בין שוהר לבין החכ"ל ביום 31.12.2010, הוחלט כי כל יתרות החובה בגין קנסות שהועברו לטיפול שוהר עד ליום 31.12.2010 ימשיכו להיות מטופלים על ידה עד לגביית החובות או הכרזתם כאבודים. החל מיום 12.9.2010 כל ההכנסות מגביית החובות המשולמים לחשבון הנאמנות, כולל הוצאות משפטיות, יהיו שייכות כולן במלואן לשוהר כנגד התשלומים המפורטים להלן:

- יתרת החוב הקיימת לשוהר תימחק (כפוף לנושא הסדרת המע"מ).
- שוהר תשלם לחכ"ל 800,000 ש"ח כולל מע"מ.

ב. (רווח) הפסד ממימוש רכוש קבוע
ההפסד נובע ממימוש רכב טיאוט מס רישוי 64-662-6 ביום 25.02.10.

ג. ירידת ערך מלאי עבודות בביצוע
ביום 22.11.07 נערכה שמאות להערכת שווי הנכס במצבו הנוכחי לפיה שווי הנכס הסתכם בסך של 2.8 מיליון ש"ח. 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 ש"ח, לפיכך נרשמה ירידת ערך בספרים בסך 863,050 ₪ (ראה ביאור 5-עבודות בביצוע).

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 16- ערבויות ושעבודים

בהתאם לדו"ח מרשם החברות מיום 08.09.2011 לחברה רשומים השעבודים הבאים:

א. משכון ראשון בדרגה מיום 7.5.01, ללא הגבלה בסכום, 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, ללא הגבלה בסכום, 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 טוג 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. שעבוד מיום 24.5.05, ללא הגבלה בסכום, לטובת חברת גלי גיל ורון בע"מ על ציוד ו/או נכסים ע"פ הסכם ביניהם.

ביאור 17- 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 2005 הינן סופיות.

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

ביאור 18- תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות

כנגד החברה הוגשו תביעות במהלך פעילותה הרגילה כמפורט לחלן:

א. תביעה אשר הוגשה ע"י חברת משלי ספורט עפולה בע"מ ב- 20.10.2010 בהתייחס להסכם הפעלת הקאנטרי קלאב בעפולה, סך התביעה עומד על כ- 1 מיליון ₪. התיק קבוע לישיבת קדם משפט לחודש אוקטובר 2011. להערכת יועציה המשפטיים של החברה מדובר בתביעה בלתי מבוססת ומופרכת בחלקה הגדול, סיכויי התובעים אינם גבוהים ולכן לא נכללה בגין תביעה זו הפרשה בדוחות הכספיים. כמו כן, בכוונת החכ"ל להגיש תביעה נפרדת כנגד משלי ספורט בע"מ בגין אי תשלום דמי ההפעלה לשנת 2010-11.
בתאריך 5.7.2011 הגיעו הצדדים להסכמה ולפיה, החל ממועד זה הפסיקה חברת משלי ספורט עפולה בע"מ להפעיל את מועדון הקאנטרי קלאב והחכ"ל קיבלה לידיה את החזקת והפעלת הקאנטרי, זאת על מנת לאפשר המשך הפעלה סבירה של המועדון (ראה ביאור 19-אירועים לאחר תאריך המאזן).

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2010

ביאור 18 - תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות/המשך

ב. תביעה אשר הוגשה ביום 8.2.2009 ע"י החברה לאוטומציה כנגד החכ"ל בגין אי תשלום שירותי מחשוב לשנים 2002-2006. בהתאם לכתב הגנה שהגישה החכ"ל, השירותים ניתנו עד שנת 2004 ותמורתם שולמה במלואה. מכיוון שהחברה לאוטומציה לא הגישה תצהירי עדויות במועד, החליט בית המשפט ביום 11.8.2010 למחוק את התביעה.
החברה לאוטומציה רשאית להגיש את התביעה מחדש. עד היום טרם הוגשה תביעה מחדש ולכן לא נרשמה הכרשה בגין תביעה זו. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכוי התביעה נמוכים. יתרת הסעיף כפי שמופיעה בספרי החכ"ל הינה כ-22 אש"ח.

תביעות אשר הוגשו ע"י החברה במהלך פעילותה הרגילה כמפורט להלן:

תביעה אשר הוגשה בשנת 2008 ע"י החכ"ל כנגד שינאווה אברהם בגין פינוי מנכס ותשלום דמי שכירות ראויים על סך של כ-250,000 ש"ח. להערכת יועציה המשפטיים של החברה התביעה תתקבל והנתבע יחויב בתשלום כמתבית מסכום התביעה.

ביאור 19- אירועים לאחר תאריך המאזן

סיום הפעלת הקאנטרי ע"י משלי ספורט בע"מ

בתאריך 20.10.2010 הוגשה ע"י חברת משלי ספורט עפולה בע"מ תביעה משפטית כנגד החכ"ל בהתייחס להסכם הפעלת הקאנטרי קלאב בעפולה (ראה ביאור 18 - תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות), ביום 5.7.2011 הגיעו הצדדים להסכם לפיו, החל ממועד זה תפסיק חברת משלי ספורט בע"מ להפעיל את מועדון הקאנטרי והחכ"ל תקבל לידיה את החזקת והפעלת הקאנטרי. החל מאותו מועד הושקעו ע"י החכ"ל בתחזוקת המבנה נכון ליום הוצאת המאזן סך של למעלה מ - 200 אלפי ש"ח (ראה ביאור 6- רכוש קבוע). נכון למועד הוצאת הדוח הכספי פורסם מכרז לשדרוג מועדון הספורט.
לטענת החכ"ל במסגרת ההסכמות סוכם כי החכ"ל תיתן שידורים למנויים ולבעלי כרטיסיות אשר רכשו אותם מחברת משלי ספורט עפולה בע"מ. כמו כן החכ"ל איפשרה לקבלן לימוד שחייה להמשיך ולפעול עד סוף 7/2011 ולמעשה טיפולי מסאג' עד סוף 8/11 ללא תוספת לתשלום ששולם לחברת משלי.
באשר לקיוסק אשר מופעל במקום, משלי עפולה תשלח הודעה על הפסקת ההתקשרות ולפינויי מיידי למפעיל הקיוסק ובמידת הצורך תגיש בקשה לבית המשפט לפינויו המיידי.
לגבי העובדים - משלי ספורט שלחה הודעה מוקדמת על הפסקת עבודתם. יחד עם זאת החכ"ל תמשיך להעסיק את העובדים הפעילים עד תום תקופת ההודעה המוקדמת ותישא בשכרם בשיעורו כיום לתקופה זו.
במעמד המסירה נערכה רשימה מוסכמת של הציוד השייך למשלי ספורט. הציוד הושאר לשימוש המועדון עד ליום 31.8.11 לצורך הפעלתו והוחזר במצבו הנוכחי למעט בלאי סביר ביום 1.9.11. באשר לפריטי ציוד שלגביהם קיימת מחלוקת, תירשם הערה ליד הפריט ברשימה והדבר יוכרע על ידי בית המשפט. כמו כן במעמד העברת ההפעלה נערכה רשימת מלאי הקיים במועדון, המלאי יושאר במועדון ושוויו יילקח בחשבון בהמשך ההתחשבנות הסופית בין הצדדים.
הצדדים ערכו קריאת מוני חשמל, שעוני מים, סולר וגז במועד המסירה.
ההסכמה בין הצדדים לגבי העברת הפעילות נועדה על מנת לאפשר המשך הפעלה סבירה של המועדון.
החל מאותו מועד הושקעו ע"י החכ"ל בתחזוקת המבנה נכון ליום הוצאת המאזן סך של למעלה מ - 200 אלפי ש"ח (ראה ביאור 19- אירועים לאחר תאריך המאזן).

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

רשימות לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

באור 20 – "העסק החי"

א. נכון ליום 31.12.10, לחברה הפסדים נצברים בסך של למעלה מ- 33 מיליון ש"ח מתוכם הפסד השנה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח (אשתקד הפסד נצבר בסך כ- 32 מיליון ש"ח). לחכ"ל גרעון בהון החוזר לאותו תאריך בסך של כ-2.17 מיליון ש"ח (אשתקד גירעון של 4.1 מיליון ש"ח) תזרים המזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 117 אלפי ש"ח.

ב. לחברה אובליגו בבנקים כמפורט בביאורים 7 ו- 10. עיריית עפולה ערבה להתחייבויות החברה לבנקים כמפורט בביאור 10(ד)-ערבויות .

ג. לחכ"ל הפסדים נצברים בסך של למעלה מ- 33 מיליון ש"ח מתוכם הפסד השנה בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח. הגירעונות מומנו, באמצעות הזרמות הוניות מחעירייה, בעלת השליטה בחברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ. לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 117 אלפי ש"ח וכן החזרי הלוואות המכבידים על תזרים המזומנים שלה.

ד. נכון למועד התתימה על הדוחות הכספיים, ערבה עיריית עפולה להתחייבויות החברה ומשלמת את הלוואותיה. המשך קיומה של החכ"ל כעסק חי מותנה בהמשך הזרמת כספים מהעירייה על מנת לשלם את התחייבויות החברה ובהמשך העמדת הערבויות מצד בעלת העניין לטובת החכ"ל.

ה. בדו"חות הכספיים לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים והתחייבויות וסיווגם שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

חברה כלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

רשימות לדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

רשימה א' - עלות ההכנסות והשירותים

	31.12.2010	31.12.2009
	ש"ח	ש"ח
שכר עבודה ונלוות (*)	625,073	608,309
עמלות ודמי תכירה לעירייה	389,618	493,300
קבלני משנה, אחזקה וניקיון	1,442,506	1,040,698
קניות	5,000	- -
אחזקה, חשמל ופרסום	38,928	45,961
שמירה ואבטחה	193,736	181,129
דמי שכירות	55,046	55,095
אחרות	20,460	43,443
מיסים ומים	493,740	404,191
פחת	2,189,236	2,190,343
	5,453,343	5,062,469

רשימה ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

	31.12.2010	31.12.2009
	ש"ח	ש"ח
משכורות ונלוות לשכר (*)	479,979	428,133
אחזקת רכב	40,859	44,788
טלפון,דואר ואינטרנט	26,487	35,381
אחזקת עסק,חשמל,שכ"ד ומיסים	83,583	87,375
משפטיות,הנהלת חשבונות וביקורת	101,156	90,160
משרדיות,פרסום ומכרזים	9,665	9,149
ביטוחים	23,337	23,047
כיבודים,אש"ל,מתנות וקנסות	888	685
הפרשה לחומ"ס	- -	(5,733)
פחת	10,954	9,643
	776,908	722,628

(*) שכ"ע ומשכורות

לחכ"ל 8 עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2010. עובדי החברה מתולקים למחלקות השונות : הנהלה, שוק, פקחי חנייה, טיאוט ומנוף. השכר בחברה נקבע על בסיס אישי בלבד ולא על פי הסכם קיבוצי ענפי זה או אחר.

מקבלי השכר הגבוה בחברה (עלות שנתית כוללת) :

	31.12.2010	31.12.2009
	ש"ח	ש"ח
מנכ"ל החברה (*)	359,750	328,078
עובד מנוף	117,384	126,983
מנהל שוק	127,046	124,972
עובד טיאוט	98,346	100,477

(*) מנכ"ל החברה מר יעיש סויסה, התפטר ב- 30/09/2010. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים הועברו לידיו סך התשלומים המגיעים לו מהחכ"ל.