

דוחות כספיים של

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2023

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-12	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת דוחות רווח והפסד והדוחות על השינויים בהון העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו 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 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהונה העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סלומון את יאיר, רואי חשבון

סלומון את יאיר
רואי חשבון
ח.פ. 516276556

20 במאי 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
שקלים חדשים			
899,178	1,333,737		נכסים
981,725	401,417		נכסים שוטפים
16,315	172,038	3	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות חייבים ויתרות חובה
<u>1,897,218</u>	<u>1,907,192</u>		
303,021	303,021	4	נכסים לא שוטפים
33,219,259	32,399,809	5	השקעה בפארק מבוא כרמל רכוש קבוע, נטו
<u>33,522,280</u>	<u>32,702,830</u>		
<u>35,419,498</u>	<u>34,610,022</u>		
-	1,270,380		התחייבויות והון עצמי
5,192,940	2,087,279	6	התחייבויות שוטפות
807,504	1,077,504		מקדמות מלקוחות זכאים ויתרות זכות חלויות שוטפות של הלוואות לז"א
<u>6,000,444</u>	<u>4,435,163</u>		
3,681,290	5,027,201	7	התחייבויות לא שוטפות
<u>9,681,734</u>	<u>9,462,364</u>		הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות
202	202	10	סך הכל התחייבויות
24,499,899	24,499,899		הון עצמי
1,237,663	647,557		הון מניות פרמיה על מניות יתרת רווח
<u>25,737,764</u>	<u>25,147,658</u>		
<u>35,419,498</u>	<u>34,610,022</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בועז שלמה
מנכ"ל החברה הכלכלית
לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

רומן פרס
ראש העיר
יקנעם עילית

20 במאי 2024
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
שקלים חדשים		באור	
19,251,463	19,818,470		הכנסות
(17,336,189)	(18,585,807)	11	עלות המכירות
1,915,274	1,232,663		רווח גולמי
(874,720)	(1,166,896)	12	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
1,040,554	65,767		רווח הפעלה
(440,305)	(655,873)		הוצאות מימון, נטו
600,249	(590,106)		רווח נקי (הפסד) לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	פרמיה על מניות	הון המניות	
שקלים חדשים				
637,515	637,414	-	101	יתרה ליום 1 בינואר 2022
24,500,000	-	24,499,899	101	הנפקת מניות ופרמיה
600,249	600,249	-	-	רווח נקי
25,737,764	1,237,663	24,499,899	202	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
1,237,764	1,237,663	-	101	יתרה ליום 1 בינואר 2023
24,500,000	-	24,499,899	101	הנפקת מניות ופרמיה
(590,106)	(590,106)	-	-	הפסד
25,147,658	647,557	24,499,899	202	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
600,249	(590,106)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
403,924	(270,723)	רווח (הפסד) נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
1,004,173	(860,829)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א' מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(39,064)	(50,523)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(39,064)	(50,523)	רכישת נכסים קבועים
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(832,437)	1,345,911	<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
(832,437)	1,345,911	קבלת (פרעון) הלואות והתחייבויות לזמן ארוך
132,672	434,559	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
766,507	899,178	<u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>
899,179	1,333,737	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
860,916	869,973
1,385,839	580,308
680,515	(155,723)
(2,523,346)	(1,565,281)
(456,992)	(1,140,696)
403,924	(270,723)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

- פחת והפחתות
- שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
- ירידה בלקוחות
- ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
- ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ (להלן: "החברה") נתאגדה ונרשמה כחברה פרטית שמספרה 511527988 בתאריך 20 בדצמבר 1990. החברה בבעלות מלאה של עיריית יקנעם עילית. מטרת החברה הינן לקדם ולפתח את העיר יקנעם עילית, לרבות ייזום, ניהול פרויקטים, השקעות, עבודות פיתוח ותשתית, פיתוח סביבתי ומתן שירותים. בתקופת הדוח הכנסות החברה נבעו מפינוי אשפה, גזם וטיטוא ביקנעם עילית וכן מפיתוח איזור תעשייה פארק ההיטק ומתחם המכירות שער הגיא.ומהשכרת חניות באיזור תעשייה פארק ההיטק.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים על בסיס מוסכמת העלות ההיסטורית ללא התחשבות בהשפעות השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי על הדוחות הכספיים.

2.1 מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם, לא עלתה 3 חודשים.

2.2 שימוש באומדנים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות והוצאות בתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

2.3 השקעה בחברה כלולה

ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על פי שיטת העלות ולא על פי שיטת השווי המאזני, כנדרש בגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.

החברה לא ערכה דוחות כספיים מאוחדים כנדרש בהתאם להוראות גילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל.

2.4

לחברה שומות סופיות במע"מ עד לסוף שנת 2022.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
1,170	147,144	מקדמות לספקים ואחרים
1,434	805	הוצאות מראש
(14,333)	-	מוסדות
28,044	24,089	מס הכנסה
16,315	172,038	

באור 4 - השקעה בפארק מבוא כרמל

החברה מחזיקה במניות רגילות בחברת פ.מ.ת- מבוא כרמל בע"מ ח.פ. 514055920 (להלן: "פארק"). המניות הרגילות של הפארק מוחזקות על ידי: החברה 35%, החברה הכלכלית לפיתוח מגידו 35%, מועצה מקומית עוספיה 15% ומועצת מקומית דלית אל כרמל 15%.
יתרת ההשקעה בפארק ליום 31 בדצמבר 2017 מוצגת בדוחות הכספיים על בסיס שיטת העלות.
הפארק עוסק בהקמה ותפעול פארק תעשייה מבוא כרמל המצוי בשטח שיפוט מגידו.
רווחי הפסדי הפארק הנובעים מהכנסות הפארק בניכוי הוצאותיו מחולקים בין כל בעלי המניות על פי שיעור החזקתם במניות הרגילות של הפארק.
מניות היסוד של הפארק מקנות למחזיקים בהן את הזכות למנות דירקטורים בפארק על פי שיעור החזקתם במניות היסוד, ללא זכות השתתפות ברווחי הפסדי הפארק, ומוחזקות על ידי:
עיריית יקנעם 33.33%, מועצת אזורית מגידו 33.33%, מועצה מקומית עוספיה 16.66% ומועצה מקומית דלית אל כרמל 16.66%.

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות.
הפחת מחושב לפי שיטת הפחת הישר על בסיס משך השימוש המשוער בנכסים, עפ"י האחזורים המותרים עפ"י פקודת מס הכנסה.
ההרכב ליום 31 בדצמבר 2021:

שקלים חדשים	שיפורים במושכר	מחשבים	השקעה בהקמת מועדון ספורט ונופש	ריהוט וציוד	
עלות					
41,129,462	86,108	68,086	40,747,562	227,706	יתרה ליום 1 בינואר 2023
50,522	-	27,944	-	22,578	תוספות במשך השנה
<u>41,179,984</u>	<u>86,108</u>	<u>96,030</u>	<u>40,747,562</u>	<u>250,284</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
פחת שנצבר					
(7,910,202)	(23,379)	(36,507)	(7,736,190)	(114,126)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(869,973)	(9,968)	(24,283)	(814,953)	(20,769)	תוספות במשך השנה
<u>(8,780,175)</u>	<u>(33,347)</u>	<u>(60,790)</u>	<u>(8,551,143)</u>	<u>(134,895)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>32,399,809</u>	<u>52,761</u>	<u>35,240</u>	<u>32,196,419</u>	<u>115,389</u>	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023
<u>33,219,259</u>	<u>62,729</u>	<u>31,578</u>	<u>33,011,372</u>	<u>113,580</u>	רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2022

באור 6 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
1,903,337	1,247,656
2,661,814	-
-	211,449
479,217	496,830
51,525	49,170
97,047	82,174
<u>5,192,940</u>	<u>2,087,279</u>

ספקים
הוצאות לשלם
מס ערך מוסף
עובדים ומוסדות בגין שכר
ביטוח לאומי ניכויים
מס הכנסה ניכויים

באור 7 - הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
שקלים חדשים	
4,488,794	6,104,705
(807,504)	(1,077,504)
<u>3,681,290</u>	<u>5,027,201</u>

8 הלוואות מתאגידים בנקאיים
בניכוי חלויות שוטפות

באור 8 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

ביום 11 במאי 2011 חתמה החברה עם בנק על הסכם הלוואה בסך 12,500,000 ₪. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור 4.04% לשנה. ההלוואה תיפרע במשך 15 שנים בתשלומים חודשיים עד ליום 11 במאי 2026 בהתאם ללוח סילוקין. כביטחון להחזר ההלוואה שיעבדה החברה את מבנה מרכז הספורט ובנוסף העמידה עיריית יקנעם ערבות בסך של 6,000,000 ₪ לטובת החברה. לפרטים נוספים ראה גם ביאור להלן.

ביום 31 באוגוסט 2023 חתמה החברה עם בנק על הסכם הלוואה נוספת בסך 2,700,000, ההלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשעור של 5.75% לשנה, ההלוואה תפרע במשך 10 שנים בתשלומים חודשיים עד ליום 11 באוקטובר 3033 בהתאם ללוח הסילוקין, מטרת ההלוואה היא הקמת חניונים לרכב כבד באיזור התעשייה ביקנעם עלית, הכנסות מרכב כבד צפויות להתקבל ב-2024.

באור 9 - שטר הון

בשנת 2005 החלה החברה לבנות בעיר יקנעם עילית מועדון ספורט ונופש, אשר החל את פעילותו לרווחת תושבי העיר בתאריך 1 ביוני 2013.

עיריית יקנעם עילית קבלה החלטה על מתן ערבות לחברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ, במידת הצורך, עד לסך 6,000,000 ₪, וזאת כדי לאפשר לחברה לגייס הלוואות להקמת מועדון ספורט. במסגרת אותה ההחלטה, הנפיקה עיריית יקנעם עילית לחברה שטר הון בסך של 12,500,000 ₪ אשר הועברו במלואם לחברה.

בשנת 2019 הנפיקה עיריית יקנעם לחברה שטר הון נוסף בסך 12,000,000 ש"ח אשר כיסה את כלל ההתחייבות שהייתה קיימת לחברה מול עיריית יקנעם בגין הקמת מועדון הספורט.

בתאריך מאי 2023 התקבלה החלטה במועצת עיריית יקנעם היות והחברה מוחזקת בשליטה מלאה על ידי עיריית יקנעם והיות ואין צפי להחזר השטר והוא לא נשא ריבית והצמדה, להמיר את שטר ההון לחון מניות ופרמיה על מניות, ובמסגרת כך הונפקו לעיריית יקנעם 101 מניות נוספות.

באור 12 - הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
שקלים חדשים		
349,690	376,662	משכורת
65,851	77,221	הוצאות נלוות למשכורת
179,512	437,088	שרותים מקצועיים
15,344	13,234	משרדיות
6,915	4,959	פרסום
2,975	6,637	תקשורת
40,128	42,189	שכר דירה
43,911	37,919	בטוחים
14,794	16,880	מיסים ואגרות
4,350	-	ספרות מקצועית והשתלמויות
-	5,500	בגדי עבודה
45,963	55,020	הוצאות פחת
29,619	26,504	שי לעובדים וכיבוד
75,668	67,083	אחזקת רכב
<u>874,720</u>	<u>1,166,896</u>	



20 במאי 2024

לכבוד
פקיד שומה

א.ג.נ.,

הנדון: החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ, תיק: 511527988

מצורפים המסמכים הבאים:

1. טופס 1214.
2. דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח התאמה לצורכי מס הכנסה לשנת 2023 בצירוף חוות דעת רואי החשבון, לרבות טופס 1343 ו-1343.
4. טופס 1342 - פחת.
5. טופס 6111 לשנת המס 2023.

בכבוד רב,

סלומון את יאיר, רואי חשבון

סלומון את יאיר
רואי חשבון
ח.פ. 516276556

דוח רואה החשבון המבקר

בדקנו את ההתאמה המצורפת של החברה הכלכלית לפיתוח יקנעם עילית בע"מ לשנת המס 2023 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאמת את ההפסד של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, להפסד שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(ג) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, ובכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

סלומון את יאיר, רואי חשבון

20 במאי 2024

סלומון את יאיר
רואי חשבון
ח.פ. 51627656

לשנת המס 2023

שקלים חדשים

(590,106)

296,008

(294,098)

(1,100,214)

(1,394,312)

בועז שלמה
מנכ"ל החברה הכלכלית
לפיתוח יקנעם עילית בע"מ

רומן פרס
ראש העיר
יקנעם עילית

יח"ר

הפסד לפי דוח רווח והפסד

הפחת - הוצאות שאינן מותרות בניכוי

רבית והפרשי הצמדה לחובות מסים

הפסד מתואם לצרכי מס הכנסה

השפעות חוק מס הכנסה תיאומים בשל אינפלציה

בתוספת הפסד מועבר משנת המס הקודמת

הפסד מותאם מועבר לשנת המס 2024