

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2012

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2012

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר
2	מאזנים
3	דוחות רווח והפסד
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6-18	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2011 ו- 2012 ואת דוחות רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה 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 בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית 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 2011 ו- 2012 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לגרעון בהון העצמי בסך כ-3,112 אלפי ש"ח ולגרעון בהון החוזר בסך כ-3,801 אלפי ש"ח. כמו כן, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 11 לדוחות הכספיים בדבר ההתחייבויות התלויות ומידת חשיפת החברה לארועים אלו.

קרית שמונה, 18 באפריל, 2013

רואי חשבון
זיו האפט

- 1 -

ירושלים: טל: 02-6546200 פקס: 02-6526633
באר שבע: טל: 077-6900700 פקס: 03-6388714
בני ברק: טל: 073-7145300 פקס: 073-7145317

תל אביב: טל: 03-6386868 פקס: 03-6394320
חיפה: טל: 04-8680600 פקס: 04-8620866
קרית שמונה: טל: 04-6951389 פקס: 04-6950004



החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

מאזנים (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>ביאור</u>	
			רכוש שוטף:
899	339		מזומנים ושווי מזומנים
391	979	3	חייבים ויתרות-חובה
<u>1,290</u>	<u>1,318</u>		
-	-	4	השקעה בחברות מוחזקות
1	104	10	עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
160	585	5	רכוש קבוע
<u>1,451</u>	<u>2,007</u>		
			התחייבויות שוטפות:
2,486	2,693	6	הלוואת בעלים - עיריית קרית שמונה
702	963	7	ספקים והמתאות לפרעון
1,173	1,108	8	התחייבות לשיקום נכסים בגין המלחמה
274	355	9	זכאים ויתרות זכות
<u>4,635</u>	<u>5,119</u>		
		11	התקשרויות והתחייבויות תלויות
(3,184)	(3,112)	12	גרעון בהון
<u>1,451</u>	<u>2,007</u>		

תומר מדר
חבר הדירקטוריון

ניסים מלכה
יו"ר הדירקטוריון

דני קדוש
מנכ"ל

18 באפריל, 2013
תאריך אישור הדוחות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות רווח והפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2011	31.12.2012	ביאור	
2,743	4,903	13	הכנסות
2,460	4,473	13	הוצאות תפעול
283	430		רווח תפעולי
838	545	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(555)	(115)		הפסד מפעולות רגילות
14	3	15	הוצאות מימון, נטו
(569)	(118)		הפסד לאחר הוצאות מימון
(22)	190	16	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(591)	72		רווח (הפסד) נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

<u>סך-הכל</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>הון מניות</u>	
(2,593)	(5,509)	2,916	יתרה ליום 1 בינואר 2011
			שינויים במהלך 2011:
(591)	(591)	-	הפסד נקי לשנה
(3,184)	(6,100)	2,916	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011
			שינויים במהלך 2012:
72	72	-	רווח נקי לשנה
(3,112)	(6,028)	2,916	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2011	31.12.2012	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(591)	72	רווח (הפסד) נקי לשנה לפי דוח רווח והפסד
504	(100)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)
(87)	(28)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(414)	(539)	רכישת רכוש קבוע
-	7	תמורה מממוש רכוש קבוע
(414)	(532)	מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה
(501)	(560)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
1,400	899	יתרת מזומנים לתחילת השנה
899	339	יתרת מזומנים לסוף השנה
		נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
102	49	פחת
22	(7)	(רווח) הפסד הון
(19)	(103)	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
105	(61)	
		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
6	(588)	שינוי בחיבים ויתרות חובה
200	207	שינוי בבעלת מניות
167	261	שינוי בספקים והמחאות לפרעון
26	81	שינוי בזכאים ויתרות זכות
399	(39)	
504	(100)	

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2011	31.12.2012
407	472

העברת התחייבות לשיקום נכסי מלחמה לרכוש קבוע

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

- א. החברה עוסקת בעיקר בייזום ופיתוח כלכלי בקרית שמונה.
- ב. החברה התאגדה ביום 24 ביוני 1988 והחלה בפעילותה בחודש ינואר 1990.
- ג. החברה שינתה את שמה בחודש דצמבר 2001, שמה הקודם היה החברה הכלכלית לעודד יוזמות תעוש ופיתוח בקרית שמונה בע"מ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- בעלת מניות - עיריית קרית שמונה, המחזיקה במלוא הזכויות בחברה.
- חברות מוחזקות - "צוק מנרה בע"מ" המוחזקת בשיעור של 16.6% על ידי החברה.
"מיטב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ" המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 4.49%.
- "ה.מ.ג.ל נדל"ן" שותפות רשומה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 20.835%.
- בעלי ענין - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי החשבון בישראל.
- שווי הוגן - הסכום בו ניתן להחליף נכס או לסלק התחייבות בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת ושאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

ב. דוחות כספיים בסכומים מדווחים:

1. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן: "תקן 12").
תקן 12 מגדיר כלהלן:
סכום מדווח - סכום נומינלי.
2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
3. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
4. מאזן:
פריטי המאזן מוצגים בסכומים מדווחים.
5. דוח רווח והפסד:
מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בסכומים מדווחים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של מטבעות עיקריים ושעורי השינוי, בתקופת החשבון:

<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	
104	105.7	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.8210	3.7330	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

<u>שיעור השינוי באחוזים</u>		
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	
2.17	1.63	מדד המחירים לצרכן
7.66	(2.30)	דולר של ארה"ב

ד. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה כהשקעות שנוילותן גבוהה, הכוללת פיקדונות לזמן קצר שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על 3 חודשים.

ה. השקעה בחברות מוחזקות:

החברה מציגה את ההשקעה בחברות המוחזקות לפי שווי ההשקעה ליום המעבר משיטת השווי המאזני לשיטת העלות וזאת עקב הירידה בשיעור האחזקה מתחת ל-20%.

ו. רכוש קבוע:

1. רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים שנצברו לירידת ערך.

3. פחת ושיטת פחת:

א) החברה מפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה מוכרות ברווח או בהפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.

ב) להקצאת הסכום בר-פחת של הרכוש קבוע באופן שיטתי על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת הקו הישר. שיטת הפחת בה נעשה שימוש משקפת את הדפוס התזוי לצריכת ההטבות הכלכליות העתידיות מתכנס.

4. החברה בוחנת סימנים לירידת ערך של הרכוש הקבוע בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים, בכדי לבדוק את הצורך בבחינת סכום בר-השבה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. ירידת ערך נכסים:

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מסי 15 של המוסד לתקינה בחשבונאות - "ירידת ערך נכסים". תקן זה מחייב בחינה תקופתית של הצורך בהפרשה לירידת ערך בנכסיה הלא כספיים. בהתאם לכך, החברה בוחנת בכל תאריך מאזן, אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות, המצביעים על האפשרות שחלה ירידת ערך בנכסיה. בהתקיים סימנים לירידת ערך כאמור, החברה בוחנת אם הסכום בו מוצג הנכס בספרי החשבונות ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים הצפויים ממנו, ובמידת הצורך, רושמת הפרשה לירידת ערך, עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

סכום בר השבה של נכס נקבע לפי הגבוה שבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו לחברה. שווי השימוש של הנכס מוערך לפי הערך הנוכחי של תזרים המזומנים הצפוי מהמשך השימוש בנכס, כולל זה הצפוי בעת הוצאתו משירות ומימושו בעתיד.

ח. הכרה בהכנסה:

החברה מכירה בהכנסה בהתאם לתקן מספר 25 בדבר הכנסות (להלן: "תקן 25") כמפורט להלן: הכנסות משירותים נכללות עם ביצוע השירות.

א. הסתייעות באומדנים:

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי חשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונים מהם.

ביאור 3 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31.12.2011	31.12.2012	
817	626	לקוחות
683	511	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
134	115	
84	104	המתאות לגביה
134	712	הכנסות לקבל
15	22	מוסדות ממשלה
24	26	הוצאות מראש
391	979	

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2011	31.12.2012	
		צוק מנרה בע"מ: (ב)
490	490	השקעה בהון מניות
1,872	1,872	פרמיה ששולמה
(52)	(52)	הפרש מקורי
92	92	הוצאות בגין גיוס הון לחברה המוחזקת
<u>2,402</u>	<u>2,402</u>	
561	561	רווח הון מהנפקת מניות בחברה המוחזקת
(1,366)	(1,366)	חלק החברה בהפסדי החברה המוחזקת
<u>1,597</u>	<u>1,597</u>	
(1,597)	(1,597)	בניכוי הפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>-</u>	
		מיט"ב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ: (ג)
433	433	עלות
509	509	הלוואות
(509)	(509)	בניכוי פרעון הלוואות שיחול בשנה השוטפת
433	433	
(433)	(433)	בניכוי הפסדים והפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>-</u>	
		ה.מ.ג.ל נדל"ן, שותפות רשומה: (ד)
238	238	עלות
(238)	(238)	בניכוי הפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>-</u>	<u>-</u>	סה"כ השקעות

ב. החברה מחזיקה ב-16.6% מכלל הזכויות בחברת צוק מנרה בע"מ, חברה העוסקת בתפעול אתרי תיירות באזור.

ג. החברה מחזיקה ב-4.49% מכלל הזכויות בחברת מיט"ב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ, ראה ביאור 11 א' (2).

ד. החברה מחזיקה ב-20.835% בשותפות ה.מ.ג.ל נדל"ן שותפות רשומה (ראה גם ביאור 11 א.1).

החברת הכלכלית קרית שמונה בע"מ
באזורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - רכוש קבוע:
 א. הרכב:

סה"כ	השקעות שימוש	צידו משרדי וצידו היקפי	מבנים	השקעות בריכה	כלי רכב וציוד למינוי אשפה	שוק מקורה	מחשבים וציוד אלקטרוני	עלות:
------	-----------------	---------------------------	-------	-----------------	------------------------------	-----------	-----------------------------	-------

7,514	-	209	152	832	572	5,742	7	יתרה ליום 1 בינואר 2012
474	361	51	-	-	55	-	7	רכישות
74	-	-	-	-	74	-	-	גרועות
7,914	361	260	152	832	701	5,742	14	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

פחות שנצבר:

7,354	-	179	76	832	572	5,695	-	יתרה ליום 1 בינואר 2012
49	16	10	6	-	6	9	2	תוספות
74	-	-	-	-	74	-	-	גרועות
7,329	16	189	82	832	652	5,704	2	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

יתרה מופחתת
 ליום 31 בדצמבר 2012

12

38

49

-

70

71

345

585

יתרה מופחתת
 ליום 31 בדצמבר 2011

7

47

-

-

76

30

-

160

ב. שיעורי הפחת באחוזים

15

6.5-7

15-20

7-10

4

6-33

10

15

* קטן מאלף ש"ח.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - הלוואת בעלים - עיריית קרית שמונה:

א. הרכב:

<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	
2,486	2,693	בחשבון שוטף (ראה ב' להלן)
<u>2,486</u>	<u>2,693</u>	סך-הכל

ב. בין החברה לבין בעלת המניות לא נערכה התאמת יתרה.

ביאור 7 - ספקים והמחאות לפרעון:

הרכב:

<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	
605	878	חשבונות פתוחים
97	85	המחאות לפרעון
<u>702</u>	<u>963</u>	סך-הכל

ביאור 8 - התחייבות לשיקום נכסים בגין המלחמה:

א. בעקבות מלחמת לבנון השניה נגרמו לנכסי החברה ולנכסים עירוניים אחרים נזקים ששיקומם טרם הסתיים. רשויות מס רכוש העבירו לחברה (שקיבלה על עצמה את האחריות לשיקום נכסים אלו) סכומים שנקבעו ע"י שמאיה. החברה טרם שיפצה חלק מהנכסים שהינם בבעלות העירייה. על פי אישור בעלת הנכסים (העירייה) הוסכם כי שיפוצים אלו יבוצעו במשך 10 שנים, לאור האמור, תסווג חלק מהתחייבות זו לזמן ארוך.

האישור כפוף לאישור מועצת העיר ומשרד הפנים ונכון ליום החתימה על הדוחות הוא טרם ניתן.

ב. בשנת 2012 שיקמה החברה נכסים בסך כולל של כ-65 אלפי ש"ח, בשנת 2011 כ-407 אלפי ש"ח.

<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	
2,546	2,546	תקבולים ממס רכוש בגין נזקים לנכסים
1,373	1,438	הוצאות שיקום נכסים שנפגעו במלחמה
<u>1,173</u>	<u>1,108</u>	סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:
הרכב:

<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	
168	238	עובדים ומוסדות ממשלתיים
26	26	הפרשה לתביעה
19	79	הכנסות מראש
<u>61</u>	<u>12</u>	הוצאות לשלם
<u>274</u>	<u>355</u>	סך-הכל

ביאור 10 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו:

החברה מפקידה באופן שוטף סכומים בפוליסות ביטוח מנהלים המיועדים להקניית זכויות פנסיה לעובדים בהגיעם לגיל הפרישה. במאזן לא נכללו הסכומים שהופקדו בפוליסות הנ"ל, מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה. עובדים שיפוטרו לפני הגיעם לגיל פרישה יהיו זכאים לפיצויים, מחושבים על בסיס משכורתם האחרונה. במקרים שהסכומים שנצברו בקרן הפנסיה לא יהיה בהם כדי לכסות את הפיצויים המחושבים כאמור, תשלם החברה את החסר. סכום העתודה לפיצויים הכלולה במאזן מכסה את יתרת התחייבות החברה לתשלום פיצויי פיטורין כאמור.

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות:

א. התקשרויות:

1. ה.מ.ג.ל גדל"ן:

- א. החברה רכשה יחד עם אחרים קרקע בקריית שמונה. היקף ההתקשרות כ-225 אלפי דולר. עד עצם היום הזה לא התקבל אישור הממונה על המחוז מטעם משרד הפנים לפעולה זו.
- ב. החברה שפעלה בנאמנות עבור אחרים, עלולה להיתבע ע"י מוכר הקרקע ושותפותיה לעסקה בגין אי עמידה לטענתו בתנאי הרכישה (תשלום חוב ארנונה בסך של כ-5 מיליון ש"ח).
- ג. על פי חוות דעת, של יועצה המשפטי של החברה, הסיכוי לחשיפת החברה לטענות אלו נמוכה. ההשקעה בשותפות הופחתה במלואה בשנת 2007 וכנגד נרשמה הפרשה לירידת ערך (ראה ביאור 4).
- ד. ביום 29.12.2008 התקבל פסי"ד בבית המשפט המחוזי בנצרת הקובע כי לחברה זכויות בקרקע בניגוד לעמדת שותפותיה.
- ה. על פי הסכם גישור המתגבש, החברה חשופה לתשלום של עוד כ-135 אלפי דולר, בגין השקעתה בשותפות, ושיעור החזקתה יהיה - 11%. במידה ותדרשנה השקעות נוספות בשותפות, מחוייבת שותפה אחרת בשותפות לשלם את חלקה היחסי של החברה, וחלקה של החברה לא ידולל במקרה כזה. נקבע דיון נוסף בתיק ליום 13 במאי, 2013.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התקשרויות (המשך):

2. מיט"ב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ:

בשנת 2005 הקצתה החממה מניות המקנות 66% למשקיע וזאת תמורת כ-3 מיליון דולר. בהסכם נקבעו תנאים לרכישת שאר המניות של בעלי המניות המקוריים, לטענת החברה ועל פי חוות דעת שניתנה לה, ההחלטה וההסכם להקצאה התקבלה ע"י החממה שלא כדין.

לפני ההחלטה, החברה החזיקה ב-25% מהמניות, לאחר ההחלטה שיעור האחזקה ירד ל-4.49%.

3. פרויקט "מרכז הכיכרות":

פרויקט מרכז הכיכרות הינו פרויקט לשדרוג ושיפוץ מרכזי ערים של משרד הפנים.

פרויקט זה בקרית שמונה עבר לניהול החברה הכלכלית בשנת 2011 והיקפו עשוי להגיע לכ-34 מיליון ש"ח. בשנת 2012 החל השלב הראשון בפרוייקט הכולל תכנון ובניית שרותים ציבוריים במרכז הככרות בסכום של 1,480 אלפי ש"ח. השלב הראשון צפוי להסתיים במהלך שנת 2013 ועם סיומו יחל השלב השני בפרוייקט. בנוסף, משרד הפנים צפוי להעביר לחברה הכלכלית סכום נוסף של כ-3.6 מיליון ש"ח בגין הפעלת מרכז הככרות, סכום אשר יועבר במהלך השנים 2013, 2014.

4. הסכם ניהול דמי שכירות עבור עיריית קרית שמונה:

ההסכם נחתם ביום 29 ליולי 1998.

לפיו החברה מתחייבת כלפי עיריית קרית שמונה (להלן: "העירייה") כי החברה תנהל באחריותה ועל חשבונה את כל מערך דמי השכירות בקרית שמונה ותעביר לעירייה את שיעור דמי השכירות שנגבו על ידי העירייה.

יתרת הסכום שתגבה החברה יועבר לידי החברה כדמי טיפול.

בתמורה לניהול הנכסים והענקת השירותים על ידי החברה לעירייה, תשלם העירייה לחברה תמורה בשיעור 25% מסך ההכנסות מהנכסים ובתוספת מע"מ (להלן: "דמי הניהול").

מוסכם כי דמי הניהול ישולמו לחברה אחת לרבעון ביום ה-15 של החודש הראשון בתום כל רבעון בגין הכנסות מהנכסים שנתקבלו ברבעון הקודם, וזאת בדרך של קיזוז דמי הניהול מתוך ההכנסות מהנכסים שהחברה תגבה עבור העירייה במהלך אותו רבעון.

ב. התחייבויות תלויות:

1. כנגד החברה הוגשה תביעה בגין ליקוי בניה שבו החברה היתה מעורבת כיום הפרוייקט. החברה הגישה

הודעת צד ג' כנגד הקבלן. ביום 11 בפברואר 2013, התקבל מכתב מבית המשפט לעיכוב ההליכים וביום

5 במרץ 2013, נשלח מכתב מהפרקליטות עם הצעה להסדר. בהסתמך על דעת יועצה המשפטי, הפרישה

החברה בספריה סך השווה ל-26 אלפי ש"ח.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התחייבויות תלויות (המשך):

2. כנגד החברה הוגשה תביעה עבור תשלום בגין פינוי אשפה. בין עיריית קרית שמונה והחברה נחתם הסכם פשרה לפיו החברה תישא בסך של 84 אלפי ש"ח שנשלח למשרד הפנים לשם אישור. בשנת 2011 נתקבלה החלטה לפיה בית המשפט מוחק את התביעה מבלי שהתקיים דיון. בשנת 2012 התובעת הגישה שוב תביעה בעניין והחליטים חודשו. עד ליום החתימה על הדוחות הכספיים, לא נתקבלה החלטה בעניין תביעה זו וסך של 84 אלפי ש"ח הופרשו בדוחות הכספיים.

ביאור 12 - הון מניות:

הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-260 אלף מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א מהן הונפקו ונפרעו 47 אלפי ש"ח.

ביאור 13 - הכנסות והוצאות תפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31.12.2012			ביאור	פעילות
רווח (הפסד)	הוצאות	הכנסות		
42	471	513	א	מהשכרת דוכנים בשוק
(20)	653	633	ב	מפינוי אשפה
4	1,480	1,484	ג	מפרוייקטים
187	911	1,098	ד	מניהול נכסים
(53)	720	667	ה	מבריכה אולימפית
450	58	508	ו	משילוט
(180)	180	-	ז	מתפעול *
<u>430</u>	<u>4,473</u>	<u>4,903</u>		

* הכנסות בגין יתקבלו החל משנת 2013.

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31.12.2011			ביאור	פעילות
רווח (הפסד)	הוצאות	הכנסות		
45	645	690	א	מהשכרת דוכנים בשוק
(500)	883	383	ב	מפינוי אשפה
(72)	266	194	ג	מפרוייקטים
810	666	1,476	ד	מניהול נכסים ומגלשות מים
<u>283</u>	<u>2,460</u>	<u>2,743</u>		

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות והוצאות תפעול (המשך):
 א. הוצאות בגין השכרת דוכנים בשוק:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2011	31.12.2012	
432	313	אחזקת שוק
200	149	שכר עבודה ונלוות
13	9	פחת
<u>645</u>	<u>471</u>	סך-הכל

ב. הוצאות בגין פינוי אשפה:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2011	31.12.2012	
458	372	פינוי אשפה
189	158	שכר עבודה ונלוות
161	112	אחזקת משאית
7	5	אחזקת מכולות
68	6	פחת
<u>883</u>	<u>653</u>	סך-הכל

ביאור 13 - הכנסות והוצאות תפעול (המשך):

ג. עלויות פרויקטים:
 הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2011	31.12.2012	
65	203	שכר עבודה ונלוות
201	1,277	עלויות שונות עבור פרויקטים
<u>266</u>	<u>*1,480</u>	סך-הכל

* מתוכם כ-625 אלפי ש"ח עבור פרויקט "מרכז הכיכרות". ראה ביאור 3.א.11.

ד. הוצאות בגין ניהול נכסים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2011	31.12.2012	
278	111	הוצאות ניהול נכסים
388	800	חלק העירייה בהכנסות מניהול הנכסים
<u>666</u>	<u>911</u>	סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות והוצאות תפעול (המשך):

ה. הוצאות בגין בריכה אולימפית:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2011	31.12.2012
-	301
-	419
-	720

שכר עבודה ונלוות
 עלויות שונות לבריכה
 סך-הכל

ו. הוצאות בגין שילוט:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2011	31.12.2012
-	42
-	16
-	58

אחזקת שילוט
 פחת
 סך-הכל

ז. הוצאות תפעול:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2011	31.12.2012
-	163
-	15
-	2
-	180

שכר עבודה ונלוות
 אחזקת רכב
 תקשורת
 סך-הכל

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2011	31.12.2012
203	374
106	-
101	30
93	32
66	59
9	20
41	10
189	(4)
21	18
9	6
838	545

שכר עבודה ונלוות
 הוצאות ניהול
 אחזקת משרד
 שכר מקצועי
 אחזקת רכב
 טלפון ותקשורת
 ביטוח
 חובות מסופקים
 פחת
 הוצאות אחרות
 סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 15 - הוצאות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2011	31.12.2012	
10	3	הוצאות ריבית ועמלות מבנקים
4	-	ריבית לאחרים
<u>14</u>	<u>3</u>	סך-הכל

ביאור 16 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2011	31.12.2012	
-	183	הכנסות משיפוי חברות ביטוח
(22)	7	רווח (הפסד) הון
<u>(22)</u>	<u>190</u>	סך-הכל

ביאור 17 - מסים על ההכנסה:

א. מיסוי בתנאי אינפלציה:

על החברה חל חוק מס-הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985 שהנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על-פי החוק הני"ל מיועדות להתאים את התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למונחים שקליים של סוף השנה (על-פי השינויים במדד). הוראות החוק הני"ל הופסקו החל מיום 1.1.2008 לפיכך, החל משנת 2008 לחוק זה אין השפעה על מדידת תוצאות הפעילות של החברה (למעט חריגים והוראות מעבר).

ב. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלים על החברה בשנת 2012 - 25%. ביום 6 בדצמבר 2011 התפרסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר עיקרי השינויים שיחולו החל משנת 2012 במיסוי חברות כוללים את עצירת מתווה ההפחתה של שיעורי מס חברות אשר נקבע במגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009-2010) התשס"ט-2009 וגידול ל-25% בשיעור מס חברות, מס רווחי הון ומס שבת.

ג. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2006.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - עסקאות עם צדדים קשורים:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
388	800
<u>194</u>	<u>1,484</u>
<u>582</u>	<u>2,284</u>

עסקאות עם בעלת המניות:
השתתפות בהכנסות מנכסים *
חיובים בגין הפרוייקטים
סך-הכל

* ראה ביאור 4.א.11.