

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הרווח הכולל
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6-22	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית קריית שמונה בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו- 2015 ואת הדוחות על הרווח הכולל, 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), התשל"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 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 2016 ו- 2015 ואת תוצאות הפעולות, 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-2,314 אלפי ש"ח ולגרעון בהון החוזר בסך של כ-3,037 אלפי ש"ח.

קרית שמונה, 20 בנובמבר, 2017

זיו האפט
רואי חשבון

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים:
			נכסים שוטפים:
498	362		מזומנים ושווי מזומנים
-	50		השקעות לזמן קצר
<u>9,812</u>	<u>9,052</u>	3	חייבים ויתרות-חובה
<u>10,310</u>	<u>9,464</u>		
			נכסים לא שוטפים:
-	2,500	4	השקעה בחברות מוחזקות
<u>635</u>	<u>564</u>	5	רכוש קבוע
<u>635</u>	<u>3,064</u>		
			התחייבויות והון:
			התחייבויות שוטפות:
2,557	3,536	6	הלוואת בעלים - עריית קריית שמונה
595	1,986	7	ספקים ונותני שירותים
1,072	1,072	8	התחייבות לשיקום נכסים בגין המלחמה
<u>9,004</u>	<u>5,907</u>	9	זכאים ויתרות-זכות
<u>13,228</u>	<u>12,501</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
-	2,292	6	הלוואת בעלים לזמן ארוך - עריית קריית שמונה
29	49	10	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעסיק, נטו
<u>29</u>	<u>2,341</u>		
			גרעון בהון:
2,916	2,916	12	הון מניות
<u>(5,228)</u>	<u>(5,230)</u>		יתרת הפסד
<u>(2,312)</u>	<u>(2,314)</u>		
<u>10,945</u>	<u>12,528</u>		


 ניסים מלכה
 יו"ר הדירקטוריון
 ד"ר קדוש, מנכ"ל
 החברה הכלכלית
 קרית שמונה
 מנכ"ל

20 בנובמבר, 2017
 תאריך אישור הדוחות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		ביאור	
31.12.2015	31.12.2016		
21,936	14,365	13	הכנסות
20,870	13,558	13	עלות ההכנסות
1,066	807		רווח גולמי
864	801	14	הוצאות הנהלה וכלליות
200	-	15	הכנסות אחרות
402	6		רווח מפעולות רגילות
4	8	16	הוצאות מימון
398	(2)		רווח (הפסד) 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>	
(2,710)	(5,626)	2,916	יתרה ליום 1 בינואר 2015
			שינויים במהלך 2015:
398	398	-	רווח לשנה
(2,312)	(5,228)	2,916	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
			שינויים במהלך 2016:
(2)	(2)	-	הפסד לשנה
<u>(2,314)</u>	<u>(5,230)</u>	<u>2,916</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2015	31.12.2016	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
398	(2)	רווח (הפסד) השנה
(225)	2,473	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח)
<u>173</u>	<u>2,471</u>	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(49)	(57)	רכישת רכוש קבוע
-	(50)	השקעה בפקדון לזמן קצר
-	(2,500)	השקעה בחברה מוחזקת
<u>(49)</u>	<u>(2,607)</u>	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
124	(136)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
374	498	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>498</u>	<u>362</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה
		<u>נספח - ההתאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
125	128	פחת
69	20	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעסיק, נטו
<u>194</u>	<u>148</u>	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,566)	760	שינוי בחייבים ויתרות-חובה
452	3,271	שינוי בבעלת מניות
(970)	1,391	שינוי בספקים ונותני שירותים
(36)	-	שינוי התחייבות לשיקום נכסים בגין המלחמה
<u>1,701</u>	<u>(3,097)</u>	שינוי בזכאים ויתרות-זכות
<u>(419)</u>	<u>2,325</u>	
<u>(225)</u>	<u>2,473</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

ביאור 1 - כללי :

- א. החברה הינה תושבת ישראל ועוסקת בעיקר בייזום ופיתוח כלכלי בקרית שמונה.
- ב. החברה התאגדה בישראל ביום 24 ביוני 1988 והחלה בפעילותה בחודש ינואר 1990.
- ג. החברה שינתה את שמה בחודש דצמבר 2001, שמה הקודם היה החברה הכלכלית לעדוד יוזמות תעוש ופיתוח בקרית שמונה בע"מ.
- ד. כתובת המשרד הרשום של החברה הינו : טרומפלדור 3, קריית שמונה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית :

א. הגדרות :

בדוחות כספיים אלה :

- החברה - החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ.
- 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" הוחזקה על ידי החברה בשיעור של 4.49% עד ליום 10 באוגוסט 2016.
- "ה.מ.ג.ל נדל"ן" שותפות רשומה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 11%.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים :

הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים. בדוחות הכספיים, "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

בסיס המדידה ששימש להכנת הדוחות הכספיים הינו עלות, למעט השקעות שוטפות בניירות ערך סחירים שנמדדו בשווי שוק, נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן, השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

המחזור התפעולי של החברה הינו 12 חודשים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות החברה.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. עקרונות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלה מצריכים לעתים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. להלן תיאור של הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני הנהלה.

אורך חיים שימושי של רכוש קבוע - אורך חיים שימושי מבוסס על הערכות הנהלה לתקופה שבה הנכסים יפיקו הכנסות, אשר נבחנות מדי תקופה לצורך בחינת נאותות אומדנים אלה. שינויים בהערכות הנהלה עשויים להוביל לשינויים מהותיים בהוצאות הפחת המוכרות ברווח או הפסד.

תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושלם, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של מטבעות עיקריים ושיעורי השינוי, בתקופות החשבון:

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	
99.1	98.9	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
לשנה שהסתיימה ביום		
<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	
ב- %	ב- %	
(1.00)	(0.20)	מדד המחירים לצרכן

ה. הצמדה:

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד מוצגים לפי תנאי הצמדה של כל יתרה.

ו. הפרשה לחובות מסופקים:

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מזוהים אשר לדעת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. רכוש קבוע:

1. רכוש קבוע הוא פריט מוחשי אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים להשכרה לאחרים, או לצרכים מנהלים וכן, חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת.
2. 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.
3. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים שנצברו לירידת ערך.
4. 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.
 - 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 החזוי לצריכת ההטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.
 - ג) החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים של פריט רכוש קבוע ואת שיטת הפחת בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
5. עלויות עוקבות:

החברה אינה מכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע את עלויות התחזוקה השוטפות של הפריט - עלויות אלו מוכרות ברווח או בהפסד בעת התהוותן.
6. 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.

ח. הכרה בהכנסה:

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

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - חייבים ויתרות-חובה:

הרכב:

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	
310	360	לקוחות
412	859	המחאות לגביה
206	203	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>516</u>	<u>1,016</u>	
10	1	מקדמות לספקים
9,217	7,982	הכנסות לקבל
38	24	מוסדות
31	29	הוצאות מראש
<u>9,812</u>	<u>9,052</u>	סך הכל

ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות:

א. הרכב:

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	
490	490	צוק מנרה בע"מ: (ב)
1,872	1,872	השקעה בהון מניות 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>	

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות(המשך):
א. הרכב (המשך):

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	
		מיט"ב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ: (ג)
433	433	עלות
509	509	הלוואות
<u>(509)</u>	<u>(509)</u>	בניכוי פרעון הלוואות שיחול בשנה השוטפת
433	433	
<u>(433)</u>	<u>(433)</u>	בניכוי הפסדים והפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>-</u>	
		ה.מ.ג.ל נדל"ן, שותפות רשומה: (ד)
238	2,738	עלות
<u>(238)</u>	<u>(238)</u>	בניכוי הפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>2,500</u>	
<u>-</u>	<u>2,500</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 החזיקה ב-4.49% מכלל הזכויות בחברת מיט"ב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ עד ליום 10 באוגוסט 2016 (ראה גם ביאור 2.א.11).

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

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - רכוש קבוע:

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

<u>2016</u>								
סה"כ	השקעות שילוט	ציוד משרדי וציוד היקפי	מבנים	השקעות בבריכה	כלי רכב וציוד לפינוי אשפה	שוק מקורה	מחשבים וציוד אלקטרוני	
								עלות:
8,313	580	280	179	904	566	5,755	49	יתרה ליום 1 בינואר 2016
57	3	5	23	-	-	-	26	רכישות
<u>8,370</u>	<u>583</u>	<u>285</u>	<u>202</u>	<u>904</u>	<u>566</u>	<u>5,755</u>	<u>75</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
								פחת שנצבר:
7,678	182	236	103	867	539	5,727	24	יתרה ליום 1 בינואר 2016
128	58	17	8	11	13	8	13	תוספות
<u>7,806</u>	<u>240</u>	<u>253</u>	<u>111</u>	<u>878</u>	<u>552</u>	<u>5,735</u>	<u>37</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
<u>564</u>	<u>343</u>	<u>32</u>	<u>91</u>	<u>26</u>	<u>14</u>	<u>20</u>	<u>38</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016
	<u>10</u>	<u>6-33</u>	<u>4</u>	<u>7-33</u>	<u>15-20</u>	<u>7</u>	<u>15-33</u>	ב. שיעורי הפחת ב-%

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - רכוש קבוע (המשך):
 ג. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

<u>2015</u>								
סה"כ	השקעות שילוט	ציוד משרדי וציוד היקפי	מבנים	השקעות בבריכה	כלי רכב וציוד לפינוי אשפה	שוק מקורה	מחשבים וציוד אלקטרוני	עלות:
8,264	575	264	169	904	562	5,755	35	יתרה ליום 1 בינואר 2015
49	5	16	10	-	4	-	14	רכישות
<u>8,313</u>	<u>580</u>	<u>280</u>	<u>179</u>	<u>904</u>	<u>566</u>	<u>5,755</u>	<u>49</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
								פחת שנצבר:
7,553	122	221	96	853	528	5,719	14	יתרה ליום 1 בינואר 2015
125	60	15	7	14	11	8	10	תוספות
<u>7,678</u>	<u>182</u>	<u>236</u>	<u>103</u>	<u>867</u>	<u>539</u>	<u>5,727</u>	<u>24</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
<u>635</u>	<u>398</u>	<u>46</u>	<u>76</u>	<u>37</u>	<u>25</u>	<u>28</u>	<u>25</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015
<u>711</u>	<u>453</u>	<u>43</u>	<u>73</u>	<u>51</u>	<u>34</u>	<u>36</u>	<u>21</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2014
	<u>10</u>	<u>6-33</u>	<u>4</u>	<u>7-33</u>	<u>15-20</u>	<u>7</u>	<u>15-33</u>	ד. שיעורי הפחת ב-%

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - הלוואת בעלים - עיריית קרית שמונה:

א. הרכב:

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	
2,557	3,536	בחשבון שוטף
-	2,292	בהתחייבויות לזמן ארוך (ג')
<u>2,557</u>	<u>5,828</u>	סך-הכל

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

ג. בחודש ספטמבר 2016 נטלה החברה הלוואה נוספת מבעלת המניות עבור השקעתה בה.מ.ג.ל נדל"ן, שותפות רשומה (ראה ביאורים 1.א.11 ו-1.א.4). אשר מקבילה להלוואה שנטלה בעת המניות מבנק דקסיה, צמודה למדד ונושאת ריבית של 2.85%. תשלומי ההלוואה החלו בחודש יוני 2017 על פי ההסכם.

ביאור 7 - ספקים ונותני שירותים:

הרכב:

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	
358	474	חשבונות פתוחים
237	1,512	המחאות לפרעון
<u>595</u>	<u>1,986</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. הרכב:

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	
2,546	2,546	תקבולים ממס רכוש בגין נזקים לנכסים
(1,474)	(1,474)	הוצאות שיקום נכסים שנפגעו במלחמה
<u>1,072</u>	<u>1,072</u>	סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	
240	266	עובדים ומוסדות בגין עובדים
-	32	מס ערך מוסף
151	105	הכנסות מראש
<u>8,613</u>	<u>5,504</u>	הוצאות לשלם
<u><u>9,004</u></u>	<u><u>5,907</u></u>	סך-הכל

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

החברה מפקידה באופן שוטף סכומים בפוליסות ביטוח מנהלים המיועדים להקניית זכויות פנסיה לעובדים בהגיעם לגיל הפרישה. בדוח על המצב הכספי 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, תשלום החברה את החסר. סכום העתודה לפיצויים הכלולה בדוח על המצב הכספי מכסה את יתרת התחייבות החברה לתשלום פיצויי פיטורין כאמור.

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות:

א. התקשרויות:

1. ה.מ.ג.ל נדל"ן:

- א. החברה רכשה מכונס נכסים, יחד עם אחרים, קרקע בקריית שמונה (להלן: "העסקה"). בפועל, שילמה החברה במסגרת עיסקה זאת סך של כ- 36 אלפי דולר ויתרת הכספים אשר עליה להשקיע בנכס מסתכמים בסך של כ- 553 אלפי ש"ח.
- ב. רכישת הזכויות נעשתה במסגרת שותפות רשומה ה.מ.ג.ל. נדל"ן (להלן: "השותפות"), אשר טרם התקבל אישור הממונה על המחוז מטעם משרד הפנים להצטרפות החברה לשותפות זו.
- ג. העסקה מול הכונס נעשתה באמצעות החברה וחברת הארגון, אשר רכשו את הזכויות עבורן ובנאמנות עבור אחרים, תוך דיווח מתאים לרשויות המס בגין נאמנות זאת.
- ד. חברות בשותפות נתבעו על ידי מוכר הקרקע לעסקה בגין אי עמידה, לטענתו, בתנאי הרכישה (תשלום חוב ארנונה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח).
- ה. ההשקעה בשותפות הופחתה במלואה בשנת 2007 וכנגד נרשמה הפרשה לירידת ערך (ראה ביאור 4).
- ו. ביום 29.12.2008 התקבל פס"ד בבית המשפט המחוזי בנצרת שביטל פסק בוררות בו נקבע כי לחברה אין זכויות בקרקע. עוד נקבע בפס"ד זה, כי היעדר אישור שר הפנים והאוצר לעסקה זאת, אינם מביאים לביטול העסקה וניתן לקבל אישורים אלה בדיעבד.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התקשרויות (המשך):

1. ה.מ.ג.ל נדל"ן (המשך):

ז. בנוסף, במסגרת ה.פ. 14033-06-09 בבית המשפט המחוזי מרכז, נחתם הסכם לפיו החברה מחזיקה ב- 11% מהזכויות בשותפות, וכי למעט סכום של כ- 135 אלפי דולר נוספים (כ- 553 אלפי ש"ח), החברה לא תצטרך להשקיע השקעות נוספות בנכס, וכי חלקה לא ידולל. בנוסף הוסכם, שחברת מכשירי מדידה שהינה אחת השותפות בשותפות, תישא בכל ההשקעות שצריכה החברה לבצע, והחזר הכספים מצד החברה יבוצע מתוך הרווחים המגיעים לחברה בשותפות, אם וכאשר השותפות תרוויח. כל זאת ללא ריבית והצמדה מעבר לאלו שחוייבה חברת מכשירי מדידה בפועל.

ח. הסכמות אלה קיבלו תוקף של פס"ד בדיון מיום 5 באוקטובר 2010.

ט. ביום 30 בדצמבר 2015 ניתן פס"ד שחייב את הכונס בתשלום מלוא חובות הארנונה, בסכום משוער של כ- 4.5 מיליון ש"ח לערייה, אשר בשלב מאוחר יותר צריכים להיות מוחזרים לכונס מהחברה ומחברת הארגון. החברה וחברת הארגון עתידות לקבל סכומים אלה מהשותפות בשותפות, כך שחיובה הסופי של החברה יעמוד על 16.4% מסך החוב, כלומר 738 אלפי ש"ח. על פסק דין זה הוגשו ערעורים מצד הנתבעות.

י. בשנת 2016 שילמה החברה סך של 2,500 אלפי ש"ח לכונס, אשר מתוכם היא מחוייבת מתוקף פסק דין בכ- 16.4% מסכום זה והיתרה צריכה להיות משולמת על ידי חברת י.ב. גלאור וחברת מכשירי מדידה, אשר סרבו לשלם ונפתחו כנגדן הליכי הוצאה לפועל.

יא. על פי חוות דעת יועצה המשפטי של החברה, בהתבסס על ההסכם שקיבל תוקף של פס"ד מיום 5 באוקטובר 2010, החברה חשופה לתשלום כולל של כ- 553 אלפי ש"ח, בגין השקעתה בשותפות (ולא 2,500 אלפי ש"ח כפי ששילמה עד כה). על סכום זה יש להוסיף עוד הפרשים של כ- 200 אלפי ש"ח, אשר צריכים כנראה להיות משולמים על ידי חברת מכשירי מדידה, כאמור בסעיף ז' לעיל.

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%.

ביום 4 באוגוסט 2015 התקיימה אסיפת בעלי מניות מיוחדת של מיט"ב יזמות טכנולוגית בע"מ (להלן: "מיט"ב). באסיפה הוחלט לרכוש את מניות החברה במיט"ב בסך של כ- 111 אלפי ש"ח (ראה גם ביאור 15). החברה קיבלה את הסכום לעיל במהלך שנת 2015. בנוסף קיבלה החברה התחייבות בלתי חוזרת לתשלום תמורה עתידית נטו כתוצאה ממימוש זכויות בחברת אורביקס מדיקל בע"מ (חברה מוחזקת של מיט"ב). תמורת החברה תהיה על פי אחוזי ההחזקה שלה במיט"ב טרם מכירת המניות, דהיינו 4.49%. נכון לתאריך הדיווח לחברה אין יותר השקעה במניות מיט"ב (ראה גם ביאור 4.ג').

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התקשרויות (המשך):

3. פרויקט "מרכז הכיכרות":

פרויקט מרכז הכיכרות הינו פרויקט לשדרוג ושיפוץ מרכזי ערים של משרד השיכון במסגרת פרויקט מיקוד מאמץ של משרד ראש הממשלה.

פרויקט זה בקרית שמונה עבר לניהול החברה הכלכלית בשנת 2011 והיקפו עשוי להגיע לכ-15.3 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2013 הסתיים השלב המקדמי בפרוייקט הכולל תכנון ובניית שרותים ציבוריים במרכז הככרות בסכום של 1,480 אלפי ש"ח. בחודש מאי 2013 החל שלב א' בבינוי מרכז הכיכרות שהיקפו יחד עם השלב המקדמי הוא כ-15 מיליון ש"ח.

בשנת 2015 הסתיים שלב א' בפרוייקט והחל שלב ב' הכולל פתיחת ציר ארלוזורוב-תל חי בסך כולל של כ-2.4 מיליון ש"ח. שלב זה צפוי להסתיים בשנת 2017.

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.

5. פרויקט פיתוח אזורי התעשייה בקרית שמונה:

ראה ביאור 19 אירועים לאחר תאריך הדיווח לגבי הסכם שנחתם עם בעלת המניות לפיתוח אזורי התעשייה בקרית שמונה לאחר תאריך הדיווח.

ב. התחייבויות תלויות:

1. בשנת 2015 נחתם הסכם בין מנהל מקרקעי ישראל לעיריית קרית שמונה לגבי שוק הדוכנים. לצורך ההסכם נתבקשה העירייה לשלם סך של 566 אלפי ש"ח ב-24 תשלומים, עבור דמי שימוש. לצורך העניין שילמה החברה הכלכלית סכום זה, בתור מנהלת שוק הדוכנים של עיריית קרית שמונה, תוך התחייבות העירייה להחזר החוב עם מכירת הנכס הראשון בתוכנית מכירת הנכסים שאושרה במועצת העיר והדירקטוריון.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ב. התחייבויות תלויות (המשך):

2. ביום 31 בינואר 2016 התקבלה תביעה מלקוח נגד החברה לקבלת כספי שיפוי שהתקבלו בחברה מחברת ביטוח בסך של כ- 302 אלפי ש"ח, בגין נזק שנגרם בנכס השייך לחברה שהושכר על ידי הלקוח. עד ליום החתימה על הדוחות הכספיים הוגשו כתבי טענות מתוקנים על ידי הצדדים והתיק נמצא בשלב הגשת תצהירים על ידי הצדדים. בשל שלביה המוקדמים של התביעה ובהמלצת יועצה המשפטי, החברה לא יצרה הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין תביעה זאת.

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 ועלות ההכנסות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31.12.2016			ביאור	פעילות
רווח (הפסד)	הוצאות	הכנסות		
86	395	481	א	מהשכרת דוכנים בשוק
258	525	783	ב	מפינוי אשפה
698	10,200	10,898	ג	מפרוייקטים
(229)	1,352	1,123	ד	מניהול נכסים
24	41	65	ה	מבריכה אולימפית
446	127	573	ו	משילוט
(15)	15	-		מתפעול
(455)	598	143	ח	ניקיון העיר
246	-	246		אנטנות
(23)	74	51		אחזקת גנים
(16)	16	-		מגרש סינטטי
(213)	215	2		אחרות
<u>807</u>	<u>13,558</u>	<u>14,365</u>		

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות ועלות ההכנסות (המשך):
הרכב (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31.12.2015			ביאור	פעילות
רווח (הפסד)	הוצאות	הכנסות		
118	379	497	א	מהשכרת דוכנים בשוק
217	547	764	ב	מפינוי אשפה
777	18,037	18,814	ג	מפרוייקטים
103	851	954	ד	מניהול נכסים
10	52	62	ה	מבריכה אולימפית
292	112	404	ו	משילוט
(38)	38	-	ז	מתפעול
1	-	1		גזם וגרוטאות
(465)	658	193	ח	ניקיון העיר
247	-	247		אנטנות
(29)	29	-		אחזקת גנים
(14)	14	-		דירות עמידר
(153)	153	-		אחרות
<u>1,066</u>	<u>20,870</u>	<u>21,936</u>		

א. הוצאות בגין השכרת דוכנים בשוק:
הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		פעילות
31.12.2015	31.12.2016	
291	306	אחזקת שוק
80	81	שכר עבודה ונלוות
8	8	פחת
<u>379</u>	<u>395</u>	סך-הכל

ב. הוצאות בגין פינוי אשפה:
הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		פעילות
31.12.2015	31.12.2016	
334	298	פינוי אשפה
121	124	שכר עבודה ונלוות
71	85	אחזקת משאית
21	18	אחזקת מכולות
<u>547</u>	<u>525</u>	סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות ועלות ההכנסות (המשך):

ג. עלויות פרויקטים:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.12.2016
-	70
18,037	10,130
<u>18,037</u>	<u>10,200</u>

שכר עבודה ונלוות

עלויות שונות עבור פרויקטים

סך-הכל

ד. הוצאות בגין ניהול נכסים:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.12.2016
51	552
800	800
<u>851</u>	<u>1,352</u>

הוצאות ניהול נכסים

חלק העירייה בהכנסות מניהול הנכסים

סך-הכל

ה. הוצאות בגין בריכה אולימפית:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.12.2016
52	41
<u>52</u>	<u>41</u>

עלויות שונות לבריכה

סך-הכל

ו. הוצאות בגין שילוט:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.12.2016
52	69
60	58
<u>112</u>	<u>127</u>

אחזקת שילוט

פחת

סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות ועלות ההכנסות (המשך):

ז. הוצאות תפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2015	31.12.2016	
23	-	אחזקת רכב
2	1	תקשורת
13	14	פחת
<u>38</u>	<u>15</u>	סך-הכל

ח. הוצאות בגין נקיון העיר:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2015	31.12.2016	
188	181	שכר עבודה ונלוות
181	184	ניקיון אשפה עירונית
24	6	אחזקת רכב
265	227	סיוע שוטף
<u>658</u>	<u>598</u>	סך-הכל

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2015	31.12.2016	
683	590	שכר עבודה ונלוות
49	30	אחזקת משרד
24	84	ייעוץ מקצועי
18	17	אחזקת רכב
16	13	טלפון ותקשורת
18	19	ביטוח
5	(2)	חובות מסופקים
40	42	פחת
11	8	הוצאות אחרות
<u>864</u>	<u>801</u>	סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 15 - הכנסות אחרות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.12.2016
89	-
111	-
<u>200</u>	<u>-</u>

הכנסות בגין שנים קודמות

מימוש השקעה (*)

סך-הכל

* ראה ביאור 2.א.11.

ביאור 16 - הוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.12.2016
4	8
<u>4</u>	<u>8</u>

הוצאות ריבית ועמלות מבנקים

סך-הכל

ביאור 17 - מסים על ההכנסה:

א. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה הינם: בשנת 2015 - 26.5%, בשנת 2016 - 25%.

בחודש ינואר 2016 פורסם תיקון מס' 216 לפקודת מס הכנסה, שקבע כי החל משנת 2016 יופחת שיעור מס חברות ב-1.5%, משיעור של 26.5% לשיעור של 25%.

בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016. החוק קבע כי יופחת שיעור מס החברות בשנת 2017 ב-1% והחל משנת 2018 ואילך ב-2%, כך שהוא יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על 23%, במקום שיעור של 25% כיום.

ב. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד שנת 2012.

ביאור 18 - עסקאות עם צדדים קשורים:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.12.2016
800	800
18,037	10,130
<u>18,837</u>	<u>10,930</u>

עסקאות עם בעלת המניות:

השתתפות בהכנסות מנכסים *

חיובים בגין הפרוייקטים

סך-הכל

* ראה ביאור 4.א.11.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - אירועים לאחר תאריך הדיווח:

בשנת 2017 חתמה החברה על הסכם עם בעלת המניות לפיתוח אזורי התעשייה בקרית שמונה בסך כולל של 19 מיליון ש"ח. החברה תיתן את שרותי הפיקוח והניהול בפרוייקט זה. עד ליום החתימה על הדוחות הכספיים החל שלב התכנון בפרוייקט זה. הפרוייקט צפוי להסתיים בסוף שנת 2018.