

# החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2013

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2013**

**תוכן העניינים**

<b><u>עמוד</u></b>	
1	דוח רואי החשבון המבקרים
2	מאזנים
3	דוחות רווח והפסד
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6-19	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 2013 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"ל"ג-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 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 2013 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-3,084 אלפי ש"ח.

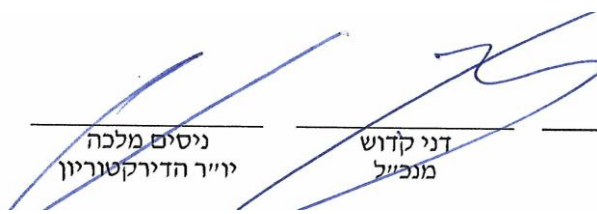
קרית שמונה, 25 במאי, 2014

זיו האפט  
רואי חשבון

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**

**מאזנים (באלפי ש"ח)**

<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	<u>ביאור</u>	
			<b>רכוש שוטף:</b>
339	367		מזומנים ושווי מזומנים
979	6,193	3	חייבים ויתרות-חובה
<u>1,318</u>	<u>6,560</u>		
-	-	4	<b>השקעה בחברות מוחזקות:</b>
104	72	10	<b>עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו:</b>
585	758	5	<b>רכוש קבוע, נטו:</b>
<u>2,007</u>	<u>7,390</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
2,693	3,055	6	הלוואת בעלים - עיריית קריית שמונה
963	1,452	7	התחייבות לספקים ולנותני שירותים
1,108	1,108	8	התחייבות לשיקום נכסים בגין המלחמה
355	4,859	9	זכאים ויתרות-זכות
<u>5,119</u>	<u>10,474</u>		
		11	<b>התקשרויות והתחייבויות תלויות:</b>
<u>(3,112)</u>	<u>(3,084)</u>	12	<b>גרעון בהון:</b>
<u>2,007</u>	<u>7,390</u>		



ניסים מלכה  
יו"ר הדירקטוריון

דני קדוש  
מנכ"ל

25 במאי, 2014  
תאריך אישור הדוחות

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

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

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		<b>ביאור</b>	
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>		
4,903	16,693	13	הכנסות
4,473	16,031	13	הוצאות תפעול
430	662		<b>רווח תפעולי</b>
545	626	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(115)	36		<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
3	8	15	הוצאות מימון, נטו
(118)	28		<b>רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון</b>
190	-	16	הכנסות אחרות, נטו
72	28		<b>רווח נקי לשנה</b>

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>	
(3,184)	(6,100)	2,916	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2012</b>
			<b>שינויים במהלך 2012:</b>
72	72	-	רווח נקי לשנה
<u>(3,112)</u>	<u>(6,028)</u>	<u>2,916</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2012</b>
			<b>שינויים במהלך 2013:</b>
28	28	-	רווח נקי לשנה
<u>(3,084)</u>	<u>(6,000)</u>	<u>2,916</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2013</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
72	28	רווח (הפסד) נקי לשנה לפי דוח רווח והפסד
(100)	277	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח)
<u>(28)</u>	<u>305</u>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(539)	(277)	רכישת רכוש קבוע
7	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
<u>(532)</u>	<u>(277)</u>	<b>מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה</b>
(560)	28	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
899	339	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>339</u>	<u>367</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה</b>
		<b><u>נספח - ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u></b>
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
49	104	פחת
(7)	-	רווח הון
<u>(103)</u>	<u>32</u>	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>(61)</u>	<u>136</u>	
		<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>
(588)	(5,214)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
207	362	שינוי בבעלת מניות
261	489	שינוי בהתחייבות לספקים ולנותני שירותים
81	4,504	שינוי בזכאים ויתרות זכות
<u>(39)</u>	<u>141</u>	
<u>(100)</u>	<u>277</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013**

**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.<br>"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 2013**

**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 ושיעורי השינוי, בתקופות החשבון:

<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	
100.5	102.3	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.7330	3.4710	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
<b>שיעור השינוי באחוזים</b>		
<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	
1.63	1.82	מדד המחירים לצרכן
(2.30)	(7.02)	דולר של ארה"ב

**ד. מזומנים ושווי מזומנים:**

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה כהשקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות 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 החזוי לצריכת ההטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.
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.

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**ז. ירידת ערך נכסים:**

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 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 הגובה 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.

**ט. 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 שונות מהם.

**י. הפרשה לחובות מסופקים:**

הפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מזוהים אשר לדעת הנהלת האגודה, גבייתם מוטלת בספק וכן כאחוז מיתרת הלקוחות.

**ביאור 3 - חייבים ויתרות-חובה:**

**הרכב:**

<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	
626	585	לקוחות
104	543	המחאות לגביה
<u>511</u>	<u>466</u>	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
219	662	
-	17	מקדמות לספקים
712	5,482	הכנסות לקבל
22	-	מוסדות
<u>26</u>	<u>32</u>	הוצאות מראש
<u><u>979</u></u>	<u><u>6,193</u></u>	<b>סך הכל</b>

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות:**

**א. הרכב:**

<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	
		<b>צוק מנרה בע"מ: (ב)</b>
490	490	השקעה בהון מניות
1,872	1,872	פרמיה ששלמה
(52)	(52)	הפרש מקורי
<u>92</u>	<u>92</u>	הוצאות בגין גיוס הון לחברה המוחזקת
2,402	2,402	
561	561	רווח הון מהנפקת מניות בחברה המוחזקת
<u>(1,366)</u>	<u>(1,366)</u>	חלק החברה בהפסדי החברה המוחזקת
1,597	1,597	
<u>(1,597)</u>	<u>(1,597)</u>	בניכוי הפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>-</u>	
		<b>מיט"ב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ: (ג)</b>
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>	
		<b>ה.מ.ג.ל נדל"ן, שותפות רשומה: (ד)</b>
238	238	עלות
<u>(238)</u>	<u>(238)</u>	בניכוי הפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>-</u>	<u>-</u>	<b>סה"כ השקעות</b>

**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).

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

ביאור 5 - רכוש קבוע, נטו:

א. הרכב:

ס"ה"כ	השקעות שילוט	ציוד משרדי וציוד היקפי	מבנים	השקעות בריכה ומגלשות מים	כלי רכב וציוד לפינוי אשפה	שוק מקורה	מחשבים וציוד אלקטרוני	עלות:
7,915	361	260	152	832	554	5,742	14	יתרה ליום 1 בינואר 2013
277	186	1	17	60	-	-	13	רכישות
<u>8,192</u>	<u>547</u>	<u>261</u>	<u>169</u>	<u>892</u>	<u>554</u>	<u>5,742</u>	<u>27</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2013</b>
								<b>פחת שנצבר:</b>
7,330	16	189	82	832	505	5,704	2	יתרה ליום 1 בינואר 2013
104	50	17	7	7	11	7	5	תוספות
<u>7,434</u>	<u>66</u>	<u>206</u>	<u>89</u>	<u>839</u>	<u>516</u>	<u>5,711</u>	<u>7</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2013</b>
<u>758</u>	<u>481</u>	<u>55</u>	<u>80</u>	<u>53</u>	<u>38</u>	<u>31</u>	<u>20</u>	<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2013</b>
<u>585</u>	<u>345</u>	<u>71</u>	<u>70</u>	<u>-</u>	<u>49</u>	<u>38</u>	<u>12</u>	<b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2012</b>
	<u>10</u>	<u>6-33</u>	<u>4</u>	<u>7-10</u>	<u>15-20</u>	<u>6.5-7</u>	<u>15</u>	<b>ב. שיעורי הפחת באחוזים</b>

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 6 - הלוואת בעלים - עיריית קרית שמונה:**

**א. הרכב:**

<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	
2,693	3,055	בחשבון שוטף (ראה ב' להלן)
<u>2,693</u>	<u>3,055</u>	<b>סך-הכל</b>

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

**ביאור 7 - התחייבות לספקים ולנותני שירותים:**

**הרכב:**

<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	
878	1,066	חשבונות פתוחים
85	386	המחאות לפרעון
<u>963</u>	<u>1,452</u>	<b>סך-הכל</b>

**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 החברה שיקמה נכסים בסך כולל של כ- 65 אלפי ש"ח.

<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	
2,546	2,546	תקבולים ממס רכוש בגין נזקים לנכסים
1,438	1,438	הוצאות שיקום נכסים שנפגעו במלחמה
<u>1,108</u>	<u>1,108</u>	<b>סך-הכל</b>

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 9 - זכאים ויתרות-זכות:**

**א. הרכב:**

<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	
238	238	עובדים ומוסדות בגין עובדים
26	-	הפרשה לתביעה
79	99	הכנסות מראש
12	4,522	הוצאות לשלם
<u>355</u>	<u>4,859</u>	<b>סך-הכל</b>

**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 נדל"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). על פי חוות דעת, של יועצה המשפטי של החברה, הסיכוי לחשיפת החברה לטענות אלו נמוכה.
- ג. ההשקעה בשותפות הופחתה במלואה בשנת 2007 וכנגד נרשמה הפרשה לירידת ערך (ראה ביאור 4).
- ד. ביום 29.12.2008 התקבל פס"ד בבית המשפט המחוזי בנצרת הקובע כי לחברה זכויות בקרקע בניגוד לעמדת שותפותיה.
- ה. בתיק התקיים הליך גישור בשנת 2013 וביום 19 במרץ, 2014 התקבלה הודעה מהמגשר שהערייה (שהיא אחת הנתבעות בתיק) הודיעה על החלטתה להפסיק את הליך הגישור.
- ו. על פי חוות דעת יועצה המשפטי של החברה, 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. בתיק הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים והוא קבוע להוכחות ליום 9 ביוני, 2014.

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (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 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, בסיומו יחל שלב ב' שהיקפו עוד כ-300 אלפי ש"ח לצרכי תכנון בלבד.

**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 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 אישורו. בשנת 2011 נתקבלה החלטה לפיה בית המשפט מוחק את התביעה מבלי שהתקיים דיון. בשנת 2012 התובעת הגישה שוב תביעה בעניין וההליכים חודשו. עד ליום החתימה על הדוחות הכספיים, לא נתקבלה החלטה בעניין תביעה זו וסך של 84 אלפי ש"ח הופרשו בדוחות הכספיים.

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):**

**ב. התחייבויות תלויות (המשך):**

2. כנגד החברה הוגשה תביעה כספית בסדר דין מקוצר על סך – 168 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין חובות. נקבע מועד להגשת בקשת הרשות להגן ליום 1 במאי, 2014. לטענת יועצה המשפטי של החברה, בשל שלביה המוקדמים של התביעה, לא ניתן להעריך את סיכוייה. החברה לא יצרה הפרשה בגין תביעה זאת בדוחותיה 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 31.12.2013			ביאור	פעילות
רווח (הפסד)	הוצאות	הכנסות		
355	222	577	א	מהשכרת דוכנים בשוק
129	689	818	ב	מפינוי אשפה
328	12,748	13,076	ג	מפרוייקטים
(18)	891	873	ד	מניהול נכסים
(125)	713	588	ה	מבריכה אולימפית
451	78	529	ו	משילוט
(236)	236	-	ז	מתפעול
(11)	147	136	ח	גזם וגרוטאות
(239)	278	39	ט	ניקיון העיר
28	29	57		שונות
<u>662</u>	<u>16,031</u>	<u>16,693</u>		



**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 13 - הכנסות והוצאות תפעול (המשך):**  
**הרכב (המשך):**

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31.12.2012			ביאור	פעילות
רווח (הפסד)	הוצאות	הכנסות		
42	471	513	א	מהשכרת דוכנים בשוק
*(14)	*647	633	ב	מפינוי אשפה
*33	1,480	*1,513	ג	מפרוייקטים
(42)	*882	*840	ד	מניהול נכסים
(53)	720	667	ה	מבריכה אולימפית
450	58	508	ו	משילוט
(180)	180	-	ז	מתפעול
*(6)	*6	-	ט	ניקיון עיר
*200	*29	*229		שונות
<u>430</u>	<u>4,473</u>	<u>4,903</u>		

\* מוין מחדש

**א. הוצאות בגין השכרת דוכנים בשוק:**  
**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום		סך-הכל
31.12.2012	31.12.2013	
313	136	אחזקת שוק
149	78	שכר עבודה ונלוות
9	8	פחת
<u>471</u>	<u>222</u>	

**ב. הוצאות בגין פינוי אשפה:**  
**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום		סך-הכל
31.12.2012	31.12.2013	
*366	457	פינוי אשפה
158	126	שכר עבודה ונלוות
112	97	אחזקת משאית
5	9	אחזקת מכולות
6	-	פחת
<u>647</u>	<u>689</u>	

\* מוין מחדש

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 13 - הכנסות והוצאות תפעול (המשך):**

**ג. עלויות פרויקטים:**

**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	
203	221	שכר עבודה ונלוות
1,277	12,527	עלויות שונות עבור פרויקטים
<u>1,480</u>	<u>*12,748</u>	<b>סך-הכל</b>

\* מתוכם כ-3,657 אלפי ש"ח עבור פרויקט "מרכז הכיכרות". ראה ביאור 11.א.3.

**ד. הוצאות בגין ניהול נכסים:**

**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	
*82	91	הוצאות ניהול נכסים
800	800	חלק העירייה בהכנסות מניהול הנכסים
<u>882</u>	<u>891</u>	<b>סך-הכל</b>

\* מוין מחדש

**ה. הוצאות בגין בריכה אולימפית:**

**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	
301	291	שכר עבודה ונלוות
419	422	עלויות שונות לבריכה
<u>720</u>	<u>713</u>	<b>סך-הכל</b>

**ו. הוצאות בגין שילוט:**

**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	
42	26	אחזקת שילוט
-	1	אגרות
16	51	פחת
<u>58</u>	<u>78</u>	<b>סך-הכל</b>

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ  
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות והוצאות תפעול (המשך):

ז. הוצאות תפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2012	31.12.2013
163	193
15	31
2	1
-	11
<u>180</u>	<u>236</u>

שכר עבודה ונלוות

אחזקת רכב

תקשורת

פחת

סך-הכל

ח. הוצאות בגין גזם וגרוטאות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2012	31.12.2013
-	82
-	34
-	31
-	147

שכר עבודה ונלוות

אחזקת רכב

עלויות שונות

סך-הכל

ט. הוצאות בגין נקיון העיר:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2012	31.12.2013
-	188
-	35
*6	55
*6	278

שכר עבודה ונלוות

אחזקת רכב

סיוע שוטף

סך-הכל

\* מוין מחדש

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:**  
**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	
374	514	שכר עבודה ונלוות
30	42	אחזקת משרד
32	(4)	ייעוץ מקצועי
59	49	אחזקת רכב
20	13	טלפון ותקשורת
10	18	ביטוח
(4)	(45)	חובות מסופקים
18	34	פחת
6	5	הוצאות אחרות
<u>545</u>	<u>626</u>	<b>סך-הכל</b>

**ביאור 15 - הוצאות מימון, נטו:**  
**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	
<u>3</u>	<u>8</u>	הוצאות ריבית ועמלות מבנקים
<u>3</u>	<u>8</u>	<b>סך-הכל</b>

**ביאור 16 - הכנסות אחרות, נטו:**  
**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>		
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	
183	-	הכנסות משיפוי חברות ביטוח
7	-	רווח הון
<u>190</u>	<u>-</u>	<b>סך-הכל</b>

**החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 (באלפי ש"ח)**

**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 הנ"ל מיועדות להתאים את התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למונחים שקליים של סוף השנה (על-פי השינויים במדד). הוראות החוק הנ"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:**

ביום 29 ביולי 2013 אושר בכנסת החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (להלן: "החוק"). בין יתר הוראות החוק נקבע כי יועלה שיעור המס על חברות החל משנת 2014 ב-1.5%, כך שהוא יעמוד על 26.5% במקום על 25%.

ג. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2009.

**ביאור 18 - עסקאות עם צדדים קשורים:**

**הרכב:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום</b>	
<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>
800	800
1,484	12,748
<u>2,284</u>	<u>13,548</u>

עסקאות עם בעלת המניות:

השתתפות בהכנסות מנכסים \*

חיובים בגין הפרוייקטים

**סך-הכל**

\* ראה ביאור 11.א.4.