

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2017

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
6-23	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 2017 ו- 2016 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 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 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 2017 ו- 2016 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-2,022 אלפי ש"ח ולגרעון בהון החוזר בסך של כ-1,069 אלפי ש"ח.

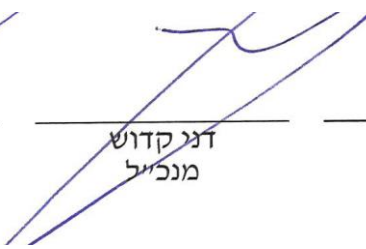
קרית שמונה, 11 ביוני, 2018

בכבוד רב

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

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>ביאור</u>	<u>נכסים</u>
			נכסים שוטפים:
362	841		מזומנים ושווי מזומנים
50	15		השקעות לזמן קצר
<u>9,052</u>	<u>8,964</u>	3	חייבים ויתרות-חובה
<u>9,464</u>	<u>9,820</u>		
			נכסים לא שוטפים:
2,500	2,500	4	השקעה בחברות מוחזקות
564	520	5	רכוש קבוע
<u>3,064</u>	<u>3,020</u>		
			<u>התחייבויות והון</u>
			התחייבויות שוטפות:
3,536	393	6	הלוואת בעלים - עריית קריית שמונה
1,986	2,158	7	ספקים ונותני שירותים
1,072	1,072	8	התחייבות לשיקום נכסים בגין המלחמה
5,907	7,266	9	זכאים ויתרות-זכות
<u>12,501</u>	<u>10,889</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
2,292	3,905	6	הלוואת בעלים לזמן ארוך - עריית קריית שמונה
49	68	10	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעסיק, נטו
<u>2,341</u>	<u>3,973</u>		
			גרעון בהון:
2,916	2,916	12	הון מניות
<u>(5,230)</u>	<u>(4,938)</u>		יתרת הפסד
<u>(2,314)</u>	<u>(2,022)</u>		
<u>12,528</u>	<u>12,840</u>		


 יו"ר הדירקטוריון
 ניסים מלכה


 דני קדוש
 מנכ"ל

11 ביוני, 2018
 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	
31.12.2016	31.12.2017		
14,365	22,251	13	הכנסות
<u>13,558</u>	<u>21,228</u>	13	עלות ההכנסות
807	1,023		רווח גולמי
801	812	14	הוצאות הנהלה וכלליות
-	<u>139</u>	15	הכנסות אחרות
<u>6</u>	350		רווח מפעולות רגילות
<u>8</u>	<u>58</u>	16	הוצאות מימון
<u>(2)</u>	<u>292</u>		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>	
(2,312)	(5,228)	2,916	יתרה ליום 1 בינואר 2016
			שינויים במהלך 2016:
(2)	(2)	-	הפסד לשנה
<u>(2,314)</u>	<u>(5,230)</u>	<u>2,916</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
			שינויים במהלך 2017:
292	292	-	הפסד לשנה
<u>(2,022)</u>	<u>(4,938)</u>	<u>2,916</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(2)	292	רווח (הפסד) השנה
(27)	437	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח)
<u>(29)</u>	<u>729</u>	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(57)	(77)	רכישת רכוש קבוע
(50)	35	מימון (השקעה) בפקדון לזמן קצר
(2,500)	-	השקעה בחברה מוחזקת
<u>(2,607)</u>	<u>(42)</u>	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
*2,500	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מבעלת מניות
-	(208)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מבעלת מניות
<u>2,500</u>	<u>(208)</u>	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
(136)	479	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
498	362	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>362</u>	<u>841</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה
		<u>נספח - ההתאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
128	121	פחת
20	19	שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעסיק, נטו
<u>148</u>	<u>140</u>	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
760	88	שינוי בחייבים ויתרות-חובה
*771	(1,322)	שינוי בחשבון שוטף של בעלת מניות, נטו
1,391	172	שינוי בספקים ונותני שירותים
(3,097)	1,359	שינוי בזכאים ויתרות-זכות
<u>(175)</u>	<u>297</u>	
<u>(27)</u>	<u>437</u>	

* מויין מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

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 2017

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 ההנהלה.

אורך חיים שימושי של רכוש קבוע - אורך חיים שימושי מבוסס על הערכות ההנהלה לתקופה שבה הנכסים יפיקו הכנסות, אשר נבחנות מדי תקופה לצורך בחינת נאותות אומדנים אלה. שינויים בהערכות ההנהלה 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>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
100	100.4	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		
<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
<u>ב- %</u>	<u>ב- %</u>	
(0.20)	0.40	מדד המחירים לצרכן

ה. הצמדה:

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד מוצגים לפי תנאי ההצמדה 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 במישורין 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.

ט. מסים נדחים:

1. החברה נוקטת בשיטה של ייחוס מיסים. בהתאם לכך הדוחות הכספיים כוללים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיותרו בעתיד כפחת לצורכי מס הכנסה, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות, מיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס.
2. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעור המס הצפויים להתייחס לתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. מסים נדחים (המשך):

3. החברה יוצרת נכס מס נדחה בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לקיזוז, אם צפויים רווחים חייבים במס שכנגדם ניתן יהיה לקזזם.

יא. הפרשות:

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

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - חייבים ויתרות-חובה:

הרכב:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
360	403	לקוחות
859	1,041	המחאות לגביה
203	207	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>1,016</u>	<u>1,237</u>	
1	8	מקדמות לספקים
-	6	עובדים
7,982	7,659	הכנסות לקבל
24	26	מוסדות
29	28	הוצאות מראש
<u>9,052</u>	<u>8,964</u>	סך הכל

ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות:

א. הרכב:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
490	490	צוק מנרה בע"מ: (ב)
1,872	1,872	השקעה בהון מניות
(52)	(52)	פרמיה ששולמה
92	92	הפרש מקורי
<u>2,402</u>	<u>2,402</u>	הוצאות בגין גיוס הון לחברה המוחזקת
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 2017 (באלפי ש"ח)

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

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</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)
2,738	2,738	עלות
<u>(238)</u>	<u>(238)</u>	בניכוי הפרשה לירידת ערך
<u>2,500</u>	<u>2,500</u>	
<u>2,500</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 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - רכוש קבוע:

א. הרכב ותנועה במהלך התקופה:

<u>2017</u>								
סך-הכל	השקעות שילוט	ציוד משרדי וציוד היקפי	מבנים	השקעות בבריכה	כלי רכב וציוד לפינוי אשפה	שוק מקורה	מחשבים וציוד אלקטרוני	
								עלות:
8,370	583	285	202	904	566	5,755	75	יתרה ליום 1 בינואר 2017
<u>77</u>	<u>44</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27</u>	רכישות
<u>8,447</u>	<u>627</u>	<u>291</u>	<u>202</u>	<u>904</u>	<u>566</u>	<u>5,755</u>	<u>102</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
								פחת שנצבר:
7,806	240	253	111	878	552	5,735	37	יתרה ליום 1 בינואר 2017
<u>121</u>	<u>60</u>	<u>13</u>	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>17</u>	תוספות
<u>7,927</u>	<u>300</u>	<u>266</u>	<u>119</u>	<u>885</u>	<u>560</u>	<u>5,743</u>	<u>54</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
<u>520</u>	<u>327</u>	<u>25</u>	<u>83</u>	<u>19</u>	<u>6</u>	<u>12</u>	<u>48</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017
	<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 2017 (באלפי ש"ח)

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

סך-הכל	2016						מחשבים וציוד אלקטרוני	עלות:
	השקעות שילוט	ציוד משרדי וציוד היקפי	מבנים	השקעות בבריכה	כלי רכב וציוד לפינוי אשפה	שוק מקורה		
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>	ד. שיעורי הפחת ב-%

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - הלוואות בעלים - עיריית קרית שמונה:

א. הרכב:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
3,536	393	בחשבון שוטף
-	1,822	בהתחייבויות לזמן ארוך (ב)
<u>2,292</u>	<u>2,083</u>	הלוואה לזמן ארוך (ג')
<u>5,828</u>	<u>4,298</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-4.א.). אשר מקבילה להלוואה שנטלה בעלת 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>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
474	1,476	חשבונות פתוחים
<u>1,512</u>	<u>682</u>	המחאות לפרעון
<u>1,986</u>	<u>2,158</u>	סך-הכל

ביאור 8 - התחייבות לשיקום נכסים בגין המלחמה:

א. בעקבות מלחמת לבנון השנייה 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>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
2,546	2,546	תקבולים ממס רכוש בגין נזקים לנכסים
<u>(1,474)</u>	<u>(1,474)</u>	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 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2017</u>	
266	335	עובדים ומוסדות בגין עובדים
32	42	מס ערך מוסף
105	222	הכנסות מראש
<u>5,504</u>	<u>6,667</u>	הוצאות לשלם
<u><u>5,907</u></u>	<u><u>7,266</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, תשלים 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 עסקה זאת סך של כ- 36 אלפי דולר ויתרת הכספים אשר היה עליה לשלם על פי ההסכם המקורי הסתכם בסך מקסימאלי של כ- 200 אלפי דולר.
- 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. ההשקעה בשותפות הופחתה במלואה בשנת 2007 וכנגד נרשמה הפרשה לירידת ערך (ראה ביאור 4).
- ה. 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.

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התקשרויות (המשך):

1. ה.מ.ג.ל נדל"ן (המשך):

- ו. לאחר מכן, החלו הליכים נוספים, בהם נטען כי לחברה אין זכויות בנכס או שיש לדלל את זכויותיה. לבסוף, 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 ישירות נוספות בנכס, וכי חלקה לא ידולל. בנוסף הוסכם, שחברת מכשירי מדידה שהינה אחת השותפות בשותפות, תישא בכל ההשקעות שצריכה החברה לבצע, ובכל ההשקעות העתידיות האמורות להתבצע במסגרת השותפות, 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.
- ז. הסכמות אלה קיבלו תוקף של פס"ד בדיון מיום 5 באוקטובר 2010.
- ח. בין לבין החברות בשותפות נתבעו על ידי מוכר הקרקע לעסקה בגין אי עמידה, לטענתו, בתנאי הרכישה (תשלום חוב ארנונה בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח) (ת.א 18020-01-09).
- 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 הארגז. החברה וחברת הארגז 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 שנכון ליום החתימה על הדוחות הכספיים לשנת 2017 טרם נדונו.
- י. בשנת 2016 שילמה החברה סך של 2,500 אלפי ש"ח לכונס, אשר היוו 50 אחוזים מסכום החוב המשוער של פסק הדין, כאשר חברת הארגז מחוייבת במחצית השניה של החוב. 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. סך של כ- 40 אלפי ש"ח מתשלום החברה מתוקף פסק הדין, הוטל לתשלום על ידי חברת הממרח, והוא שולם לחברה במלואו.
- יא. על פי חוות דעת יועצה המשפטי של החברה, בהתבסס על ההסכם שקיבל תוקף של פס"ד מיום 5 באוקטובר 2010, החברה חוייבה בתשלום כולל של כ- 553 אלפי ש"ח, בגין זכויותיה בשותפות וכפי שהתחייבה בהסכם הנ"ל.
- יב. מעבר לסכום זה (ראה סעיף יא' לעיל), על חברת גלאור וחברת מכשירי מדידה, להשיב לחברה את מלוא הפרש בין הסכום הנ"ל לבין מחצית סכום חובות הארנונה ששולמה לכונס הנכסים (כ- 2,500 אלפי ש"ח) על פי פסק הדין. כאשר סך של כ- 200 אלפי ש"ח מכלל הפרש, צריכים כנראה להיות משולמים על ידי חברת מכשירי מדידה, כאמור בסעיף ו' לעיל.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 (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%. 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 החזקה שלה במיט"ב טרם מכירת המניות, דהיינו 4.49%. נכון לתאריך הדיווח לחברה אין יותר השקעה במניות מיט"ב (ראה גם ביאור 4.ג').

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' בבניית 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.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התקשרויות (המשך):

5. פרויקט פיתוח אזורי התעשייה בקרית שמונה:

בשנת 2017 הוסכם בין החברה לבין בעלת המניות כי החברה תספק שירותי הפיקוח והניהול לפרוייקט פיתוח אזורי התעשייה בקרית שמונה בסך כולל של 19 מיליון ש"ח. עד ליום החתימה על הדוחות הכספיים החל שלב התכנון בפרוייקט זה. הפרוייקט צפוי להסתיים בסוף שנת 2018.

ב. התחייבויות תלויות:

1. בשנת 2015 נחתם הסכם בין מנהל מקרקעי ישראל לעיריית קרית שמונה לגבי שוק הדוכנים. לצורך ההסכם נתבקשה הערייה 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 עריית קרית שמונה, תוך התחייבות הערייה להחזר החוב עם מכירת הנכס הראשון בתוכנית מכירת הנכסים שאושרה במועצת העיר והדירקטוריון.

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. נקבע דיון הוכחות בתיק לתאריך 27 ביוני 2018. בשל שלביה המוקדמים של התביעה ובהמלצת יועצה המשפטי, החברה לא יצרה הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין תביעה זאת.

3. בחודש אפריל 2018 התקבלה תביעה מקבלן פרויקט האצטדיון העירוני בסך של 793 אלפי ש"ח. התביעה הועברה לטיפול היועץ המשפטי וטרם התקבלה תגובתו בנושא. בשל שלביה המוקדמים של התביעה ישנו חוסר וודאות לגבי התכונות ולכן בהמלצת יועצה המשפטי, לא ביצעה החברה הפרשה בגין תביעה זאת בדוחותיה הכספיים. בכל מקרה, כספי הפרוייקט נמצאים בחשבון התב"ר, וגם אם תצטרך החברה לשלם סכומים אלה, הם יכוסו מחשבון התב"ר.

4. בשנת 2018 מתקיימים דין ודברים לגבי מחלוקת בין החברה לבין שוכר לשעבר של מבנה ששכר מהחברה, בדבר פיצוי שלטענת השוכר מגיע לו. לאחר משא ומתן, הומלץ לחברה לשלם לשוכר לשעבר סך של 50 אלפי ש"ח. החברה טרם גיבשה דעתה בנושא ולכן לא ביצעה הפרשה בדוחותיה הכספיים לשנת 2017.

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.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות ועלות ההכנסות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31.12.2017			ביאור	פעילות
רווח (הפסד)	הוצאות	הכנסות		
142	329	471	א	מהשכרת דוכנים בשוק
119	605	724	ב	מפינוי אשפה
648	18,204	18,852	ג	מפרוייקטים
(59)	1,139	1,080	ד	מניהול נכסים
3	99	102	ה	מבריכה אולימפית
406	191	597	ו	משילוט
(9)	9	-	ז	מתפעול
(257)	257	-	ח	ניקיון העיר
246	-	246		אנטנות
2	29	31		אחזקת גנים
(117)	244	127		מגרש סינטטי
(101)	122	21		אחרות
<u>1,023</u>	<u>21,228</u>	<u>22,251</u>		

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	-	ז	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 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות ועלות ההכנסות (המשך):

א. הוצאות בגין השכרת דוכנים בשוק:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	
306	238	אחזקת שוק
81	83	שכר עבודה ונלוות
8	8	פחת
<u>395</u>	<u>329</u>	סך-הכל

ב. הוצאות בגין פינוי אשפה:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	
298	376	פינוי אשפה
124	130	שכר עבודה ונלוות
85	81	אחזקת משאית
18	18	אחזקת מכולות
<u>525</u>	<u>605</u>	סך-הכל

ג. עלויות פרויקטים:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	
70	119	שכר עבודה ונלוות
10,130	18,085	עלויות שונות עבור פרויקטים
<u>10,200</u>	<u>18,204</u>	סך-הכל

ד. הוצאות בגין ניהול נכסים:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	
552	339	הוצאות ניהול נכסים
800	800	חלק העירייה בהכנסות מניהול הנכסים
<u>1,352</u>	<u>1,139</u>	סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות ועלות ההכנסות (המשך):

ה. הוצאות בגין בריכה אולימפית:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2016	31.12.2017
41	99
<u>41</u>	<u>99</u>

עלויות שונות לבריכה
 סך-הכל

ו. הוצאות בגין שילוט:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2016	31.12.2017
69	131
<u>58</u>	<u>60</u>
<u>127</u>	<u>191</u>

אחזקת שילוט
 פחת
 סך-הכל

ז. הוצאות תפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2016	31.12.2017
1	1
<u>14</u>	<u>8</u>
<u>15</u>	<u>9</u>

אחרות
 פחת
 סך-הכל

ח. הוצאות בגין נקיון העיר:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2016	31.12.2017
181	-
184	183
6	-
<u>227</u>	<u>74</u>
<u>598</u>	<u>257</u>

שכר עבודה ונלוות
 ניקיון אשפה עירונית
 אחזקת רכב
 סיוע שוטף
 סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	
590	577	שכר עבודה ונלוות
30	52	אחזקת משרד
84	83	ייעוץ מקצועי
17	14	אחזקת רכב
13	9	טלפון ותקשורת
19	19	ביטוח
(2)	3	חובות מסופקים
42	41	פחת
8	14	הוצאות אחרות
<u>801</u>	<u>812</u>	סך-הכל

ביאור 15 - הכנסות אחרות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	
-	139	הכנסות בגין שנים קודמות
-	139	סך-הכל

ביאור 16 - הוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2016	31.12.2017	
-	49	הוצאות מימון בגין הלוואה לזמן ארוך מבעלת מניות
8	9	הוצאות ריבית ועמלות מבנקים
<u>8</u>	<u>58</u>	סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח)

ביאור 17 - מסים על ההכנסה:

א. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה הינם: בשנת 2016 - 25%, בשנת 2017 - 24%.
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 24% כיום.

ב. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד שנת 2013.

ביאור 18 - עסקאות עם צדדים קשורים:

הרכב עסקאות עם בעלת המניות:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2016	31.12.2017
800	800
<u>10,130</u>	<u>18,085</u>
<u>10,930</u>	<u>18,885</u>

השתתפות בהכנסות מנכסים *

חיובים בגין הפרוייקטים

סך-הכל

* ראה ביאור 4.א.11.

ביאור 19 - אירועים לאחר תאריך הדיווח:

ראה ביאורים 3.ב.11 בדבר תביעה נגד החברה ו- 4.ב.11 בדבר מחלוקת הקיימת בין החברה לבין שוכר לשעבר, שהתקבלו לאחר תאריך הדיווח.