

עליונית אשדוד לשנת ראש העיר
להעביר לסיפוח ל: _____
להעביר לזיכרון ל: _____
נתקבל 09-09-2015
לתת: _____
לתיק: _____

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

דו"ח כספי

ליום 31 בדצמבר, 2014

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

תוכן העניינים

<u>דף</u>	
3	דין וחשבון המבקרים
4 - 5	מאזן
6	דו"ח רווח והפסד
7	דו"ח על השינויים בהון עצמי
8 - 9	דו"ח על תזרימי המזומנים
10 - 23	באורים לדו"ח הכספי

הסכומים ניתנים בשקלים חדשים שלמים

דין וחשבון המבקרים

לבעלי המניות של

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2014 ואת דו"חות רווח והפסד, הדו"חות על השינויים בהון העצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים. דו"חות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות 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 בדו"חות כספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנ"ל, משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2013 ו-2014 ואת תוצאות פעילותיה של החברה לכל אחת מהשנים שנסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (gaap israeli).

ושות'
חשבון

הרפז
רואי

אשדוד

8 בספטמבר, 2015

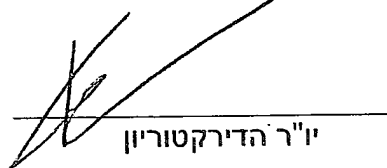
מ א ז ן

ליום 31 בדצמבר

<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>באור</u>	
			רכוש
			<u>רכוש שוטף</u>
900,994	2,025,402		מזומנים ושוי מזומנים
871,178	26,906,334	(א)2	השקעות לזמן קצר
12,648,151	14,846,209	(ג)2	חייבים ויתרות חובה
701,035	1,229,973	(ד)2	עבודות פיתוח בביצוע
<u>7,849,497</u>	<u>7,849,497</u>	3	מלאי מקרקעין
22,970,855	52,857,415		סך רכוש שוטף
-----	-----		
104,654,966	51,757,019	4	<u>השקעות</u>
-----	-----		
2,746,072	2,380,458	5	<u>מבנים להשכרה</u>
-----	-----		
853,018	772,409	6	<u>רכוש קבוע</u>
-----	-----		
<u>131,224,911</u>	<u>107,767,301</u>		
=====	=====		

ליום 31 בדצמבר			
2013	2014	באור	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
11,902,132	3,962,018	2(ה)	זכאים ויתרות זכות
11,902,132	3,962,018		סך התחייבויות שוטפות
-	-	7	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד
			התחייבויות לזמן ארוך
28,021,185	31,273,090	8	מקדמות ע"ח עבודות – בניכוי עבודות שבוצעו
20,655,680	17,651,770		הלוואה – תאגיד בנקאי
10,462,500	9,112,500		הלוואה – עיריית אשדוד
-	-	9	התקשרויות והתחייבויות תלויות
59,139,365	58,037,360		
71,041,497	61,999,378		סך התחייבויות
60,183,414	45,767,923		הון, קרנות ועודפים
131,224,911	107,767,301		

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו


 יו"ר הדירקטוריון

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>באור</u>	
1,113,869	1,831,122	(ז ^א)2	רווח מעבודות פיתוח ובניה
<u>969,935</u>	<u>173,933</u>	(ז ^ב)2	הוצאות משפטיות בגין עבודות שנים קודמות
143,934	1,657,189		רווח
<u>6,369,599</u>	<u>6,732,258</u>	(ז ^ג)2	רווח מפעילות בנכסים והשכרה
6,513,533	8,389,447		
<u>605,583</u>	<u>900,118</u>	(ט ^א)2	הוצאות מימון נטו
5,907,950	7,489,329		סך רווח והכנסות
5,914,246	5,868,289	(י) 2	הוצאות הנהלה וכלליות
(55,750)	370,417		היוון (הפחתת) הוצאות הנהלה כלליות
5,858,496	6,238,706		לעבודות לזמן ארוך * סך הוצאות הנהלה וכלליות
<u>49,454</u>	<u>1,250,623</u>		רווח לפני מימוש השקעה
-	(15,666,114)	(ד)9	הפסד ממימוש השקעה – חברת מלונאות
49,454	(14,415,491)		והשקעות אשדוד בע"מ
=====	=====		רווח (הפסד) לשנה

* סווג מחדש

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

דו"ח על השינויים בהון העצמי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח/(הפסד) שלא יועדה</u>	<u>הון מניות</u>	
60,133,960	27,733,960	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2013</u>
			תנועה בשנת 2013:
<u>49,454</u>	<u>49,454</u>	<u>-</u>	רווח (הפסד)
60,183,414	27,783,414	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2014</u>
			תנועה בשנת 2014:
<u>(14,415,491)</u>	<u>(14,415,491)</u>	<u>-</u>	רווח (הפסד)
<u>45,767,923</u>	<u>13,367,923</u>	<u>32,400,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2014</u>
=====	=====	=====	

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2013 2014

49,454	(14,415,491)	<u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות שוטפת</u>
		(הפסד) רווח נקי לפי דו"ח רווח והפסד
		התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים מפעילות
<u>4,854,140</u>	<u>(6,909,307)</u>	שוטפת, נספח א'
4,903,594	(21,324,798)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(761,311)	(734,881)	<u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה</u>
		השקעה בנכסים קבועים ציוד ומבנים
1,495,876	(26,035,156)	השקעות לזמן קצר
(5,207,840)	41,892,450	השקעה בחברת בת – "מלונות והשקעות צרפתי בע"מ"
1,500,000	9,957,961	הלוואה – חברת צרפתי שמעון בע"מ
(618,608)	375,628	השקעה בהקמת חניון משאיות
<u>2,706,733</u>	<u>1,347,114</u>	השקעה – בית התמר ותחנת מעבר - נטו
(885,150)	26,803,116	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה

<u>(3,750,256)</u>	<u>(4,353,910)</u>	<u>תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון</u>
(3,750,256)	(4,353,910)	עליה (ירידה) באשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחר
-----		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
268,188	1,124,408	
<u>632,806</u>	<u>900,994</u>	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
900,994	2,025,402	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
463,657	502,898	פחת והפחתות
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		מקדמות שנתקבלו ע"ח עבודות בניכוי עבודות
		בביצוע
(3,150,117)	3,251,905	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(290,831)	(2,195,058)	ירידה (עלייה) בעבודות פיתוח בביצוע
(40,488)	(528,938)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>7,871,919</u>	<u>(7,940,114)</u>	
4,390,483	(7,412,205)	
-----	-----	
<u>4,854,140</u>	<u>(6,909,307)</u>	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדו"חות הכספיים באופן עיקבי לשנים קודמות הינם:

א. העלות ההיסטורית

הדו"חות הכספיים נערכו על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית. לכן אינם מביאים בחשבון את הירידה בכוח הקניה הכללי של השקל, המתבטאת בירידת מדד המחירים לצרכן בתקופת הדו"ח ב- 0.2% (אשתקד עלייה ב-1.9%).

ב. קרקע ופיתוחה

קרקע ופיתוחה מוצגים לפי העלות (שאינה עולה על שווי השוק).

ג. בטוחות סחירות

אגרות חוב שהן השקעה שוטפת מוערכות לפי שוויין בבורסה לניירות ערך בת"א בניכוי הוצאות הכרוכות במימושן.

ד. רכוש קבוע

1. רכוש קבוע אחר – כלי רכב, ריהוט, ציוד החסנה, מחשבים וציוד אחר – מוצג לפי העלות.
2. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.

ה. עבודות בנייה בביצוע והכרה בתוצאות מהם

החל משנת 1999 מיישמת החברה את קביעות תקן חשבונאות מס' 4 – של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית (להלן – מוסד התקינה הישראלי). בהתאם לכך החברה מכירה בהכנסות מעבודות בניה לפי שיעור השלמה של פרויקט בתום תקופת הדיווח 25% או יותר (אחוז השלמה נקבע לפי היחס בין העלויות שהושקעו לבין אומדן סך העלויות).

עבודות הבניה מוצגות לפי העלות הכוללת עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות. עלויות ישירות נזקפות לעבודות באופן מזוהה כאמור ואילו עלויות עקיפות משותפות מתחלקות בין העבודות על בסיס יחס עלויות. המקדמות שנתקבלו ממזמין העבודות מוצגות במאזן במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך בניכוי יתרת העלויות, לאחר ניכוי אותו חלק שנזקף על בסיס שיעור השלמה לדו"ח רווח והפסד.

ו. הוצאות נדחות, לאחר הפחתה שנצברה

הוצאות הנהלה וכלליות המהוות לפרויקטים שטרם הגיעו לאחוז גמר של 25%, מקבלות ביטוי בדו"ח הכספי.

באורים לדו"ח הכספי

באור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים בגין הפרשים בין הסכומים הנכללים בדו"חות הכספיים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצרכי מס. באשר לגורמים העיקריים שבגינם נוצרו מסים נדחים, ראה באור 2 יא'.
יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ישוחררו לדו"חות רווח והפסד. סכום המסים הנדחים בדו"חות רווח והפסד נובע מהשינויים ביתרות הנ"ל בשנה מדווחת.

ח. שווי מזומנים

השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים-בנקאיים לזמן-קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש נחשבות על ידי הקבוצה כשווי מזומנים.

ט. הפרשי שער הצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודות לשער החליפין במטבע זר ו/או למדד המחירים לצרכן נכללו לפי השער/מדד הידוע סמוך לתאריך הדו"ח הכספי.
הפרשי שער והצמדה מהתאמת הנכסים וההתחייבויות לתאריך הדו"ח הכספי כאמור לעיל, נזקפים לדו"ח רווח והפסד.

י. רווח נקי למניה - מחושב ל-1 ש"ח ערך נקוב של מניות

נתוני הרווח הנקי ל-1 ש"ח ערך נקוב של מניות מחושבים בהתאם לגילוי דעת 55 של הלשכה.

יא. מתכונת הצגת דו"חות רווח והפסד

סעיפי דו"חות רווח והפסד מוצגים במתכונתם הנגזרת מאופי פעילות הקבוצה.

יב. תקנים שפורסמו

בחודש פברואר 2003, נכנס לתוקף תקן חשבונאות מס' 15 - "ירידת ערך נכסים", של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ("המוסד לתקינה"), המבוסס על תקן החשבונאות הבינלאומי מס' 36. תקן זה מחייב בחינה תקופתית, בכל תאריך מאזן, של הצורך בהפרשה לירידת ערך בנכסים הלא כספיים של החברה - רכוש קבוע ונכסים לא מוחשיים מזוהים, לרבות מוניטין, וכן בהשקעות בחברות כלולות. אימוץ התקן מחייב החל בדו"חות הכספיים הנערכים לתקופות המתחילות ב-1 בינואר 2003, או לאחר מכן. בהתאם לקביעות התקן, אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות, המצביעים על האפשרות שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים לעיל, חייבת החברה לבחון אם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס, ניתן להשבה מתוך תזרימי מזומנים הצפויים מאותו נכס, ובמידת הצורך, לרשום הפרשה לירידת ערך, עד גובה הסכום שהינו בר השבה. הפרשה לירידת ערך נזקפת ישירות כהוצאה בדו"ח רווח והפסד. 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.
לדעת החברה אין אירוע או שינוי נסיבות הגורם לירידת ערך הנכסים.

באורים לדו"ח הכספי

**באור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)
יג. נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן ***

	31 בדצמבר
נקודות 119,61	2014
נקודות 119.85	2013
נקודות 117.62	2012
שיעור העלייה בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	
-0.2%	2014
1.9%	2013
1.4%	2012
2.2%	2011

* על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריכי המאזנים, לפי בסיס ממוצע
100 = 2006

באור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים

א. השקעות לזמן קצר
יתרת הסעיף לתאריכי המאזנים מייצגים פיקדונות לזמן קצר שזמן פירעונם ממועד הפקדתם אינן עולה על שנה.

ב. בטוחות סחירות
בטוחות סחירות (אגרות חוב ומק"מ) המופקדות באמצעות בנקים מסחריים בחשבונות עו"ש החברה.

ג. חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
6,806,383	5,136,585	הכנסות לקבל
-	2,627,196	חייבים אחרים
1,802,903	2,447,609	עיריית אשדוד
2,969,688	2,672,035	האוצר - אגף מס הכנסה
1,069,177	1,962,784	אחרים
5,841,768	9,709,624	המחאות לגבייה
12,648,151	14,846,209	סה"כ חייבים ויתרות חובה

באורים לדו"ח הכספי

באור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)

ד. עבודות פיתוח בביצוע

מורכב כלהלן:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
629,157	629,157	מקדמות שהתקבלו
-----	-----	
1,230,613	1,669,299	עלויות ישירות
<u>99,579</u>	<u>189,831</u>	בתוספת הוצאות הנהלה וכלליות שהווננו
1,330,192	1,859,130	סך עלויות
-----	-----	
<u>701,035</u>	<u>1,229,973</u>	<u>סך עבודות פיתוח בביצוע</u>
=====	=====	

ה. זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
4,689,188	-	עיריית אשדוד
2,529,992	2,050,549	הוצאות לשלם, כולל הוצאות משפטיות
4,049,189	957,763	המחאות לפרעון
<u>633,763</u>	<u>953,706</u>	מוסדות וזכאים שונים
11,902,132	3,962,018	
-----	-----	

באורים לדו"ח הכספי

ו. א. רווח מעבודות פיתוח

1. הכנסות מעבודות פיתוח רובעים יז', ט"ז, מע"ר דרום, הקמת בית האומנים

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
16,251,547	32,972,707	הכנסות
-----	-----	
13,729,296	30,896,348	עלות עבודות:
1,309,051	391,336	קבלנים
<u>262,557</u>	<u>41,481</u>	יעוץ הנדסי ותכנון
15,300,904	31,329,165	צילומים ואחרות
-----	-----	
950,643	1,643,542	סך רווח פיתוח רובעים ומבנים
-----	-----	

2. הכנסות מעבודות לעירית אשדוד

7,640,350	4,243,887	הכנסות
-----	-----	
7,415,255	3,963,695	עלות עבודות:
50,806	87,726	עבודות קבלנים
<u>11,063</u>	<u>4,886</u>	יעוץ הנדסי ותכנון
7,477,124	4,056,307	צילומים והעתקות
-----	-----	
163,226	187,580	סך רווח מעבודות
-----	-----	
<u>1,113,869</u>	<u>1,831,122</u>	סה"כ רווח מעבודות
=====	=====	

ו. ב. – הוצאות משפטיות בגין עבודות שנים קודמות

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
416,018	173,933	שכר טרחה מקצועי
553,917	-	תשלומים בגין הסכמי פשרה או
<u>969,935</u>	<u>173,933</u>	פסקי דין
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)

ז. הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
1,766,589	1,759,446	רווח מפעילות "בית התמר"
2,979,033	3,143,664	רווח מפעילות "תחנת מעבר"
<u>(141,107)</u>	<u>226,286</u>	רווח (הפסד) פעילות חניון משאיות
4,604,515	5,129,396	<u>סה"כ</u>

2,130,698	1,968,476	<u>הכנסות מהשכרה</u>
<u>365,614</u>	<u>365,614</u>	הכנסות מהשכרה
1,765,084	1,602,862	<u>בניכוי - הוצאות פחת</u>

<u>6,369,599</u>	<u>6,732,258</u>	<u>סה"כ הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה</u>
=====	=====	

ט. הוצאות מימון נטו

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
610,944	156,726	הכנסות מימון
<u>1,216,527</u>	<u>1,056,844</u>	הוצאות מימון
605,583	900,118	

=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)

		י . הוצאות הנהלה וכלליות	
	<u>2013</u>	<u>2014</u>	
	3,784,304	3,988,535	משכורות ונלוות לשכר
	430,726	428,077	שכר טרחה משפטיות
	509,625	444,598	אחזקה וחשמל
	179,897	164,114	שכר טרחה - יעוץ מקצועי *
	34,210	26,920	ביטוחים
	25,366	11,191	פרסום
	57,020	75,046	אחזקת משרד, צרכי משרד והדפסות
	42,999	91,807	ספרות מקצועית והשתלמויות
	290,445	272,259	אחזקת רכב - (לאחר ניכוי שווי שימוש)
	62,547	66,638	דואר וטלפון
	114,945	156,596	מיסים, אגרות, ביול ומכרזים
	69,022	53,217	כיבודים, תרומות מתנות ושונות
	3,406	3,788	נסיעות ומשלוחים
	62,962	50,934	פחת ציוד משרדי
	34,512	34,569	פחת שיפורים במושכר
	<u>5,914,246</u>	<u>5,868,289</u>	<u>סך הוצאות הנהלה וכלליות</u>
	=====	=====	

* מוין מחדש

י"א . מיסים על ההכנסה

לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 1999. עם זאת שומות החברה עד לשנת 2010 נחשבות כסופיות מאחר וחלפה התקופה המוגדרת בחוק לדין בשומות הנ"ל.

באורים לדו"ח הכספי

באור 3 – מלאי
מלאי מקרקעין
הרכב:

<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
7,849,497	7,849,497	5.1997	מקרקעין באזור התעשייה הצפוני אשדוד גוש 2026 חלקה 2 (א)
=====	=====		

א. מבנה תעשייתי בשטח 2,000 מ"ר מושכר לחב' "יקיר תעשיות בע"מ"; תקופת ההשכרה – 10 שנים עם אופציה לרכישתו במהלך תקופת השכירות.

ב. בהתאם לכך הוצג הנכס כמלאי מקרקעין ולא נעשתה הפחתתו כנגד דמי השכירות.

באורים לדו"ח הכספי

באור 4 – השקעות

א. מורכב כדלקמן:

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
11,397,038	10,664,740	א.1 השקעה בנכסים מניבים
<u>887,250</u>	<u>272,434</u>	השקעה ב"בית התמר" נטו
12,284,288	10,937,174	השקעה בתחנת מעבר
-----	-----	
610	-	א.2. נכסים אחרים
9,857,391	-	<u>"מלונות והשקעות אשדוד בע"מ"</u> ¹
<u>32,034,449</u>	-	מניות הנהלה (242 יח')
41,892,450	-	מניות רגילות (3,973,419 יח')
-----	-----	הלוואה לחברת מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ
9,957,961	-	הלוואה לחברת צרפתי שמעון בע"מ
-----	-----	- בגין הלוואה לחברת מלונאות ²
16,311,693	16,330,812	<u>חניון משאיות</u>
<u>50,415</u>	<u>50,415</u>	השקעה בהקמת חניון משאיות
16,362,108	16,381,227	ריהוט וציוד חניון משאיות
<u>1,128,769</u>	<u>1,793,516</u>	בניכוי - פחת שנצבר חניון משאיות
15,233,339	14,857,711	
-----	-----	
25,286,928	25,962,134	תשלומים ע"ח מרכז תרבות וספורט ³
-----	-----	
<u>104,654,966</u>	<u>51,757,019</u>	
=====	=====	

¹ ראה באור 9 ד' (2) וכן באור 10
² אשתקד - הלוואה לחברת צרפתי שמעון בע"מ (להלן החברה) - בגין חלקה של החברה (50%) להשלמת העבודות במלון הנבנה בחברה "מלונות והשקעות אשדוד בע"מ". בשנת 2014 במסגרת הסכם מימוש ההשקעה בחברת המלונאות, סולקה ההלוואה.

³ החברה הינה בת רשות בקרקע ל-25 שנה מיום ההפעלה, לבנות ולהפעיל מרכז תרבות וספורט ברובע י"ג (להלן - "המרכז").
 מועד מסירת המרכז ע"י הקבלן המבצע לחברה התארך מעבר למועד הנקוב בהסכם עם הקבלן. להערכת הנהלת החברה, לאור הליקויים שנתגלו בעבודות הקבלן, יש צורך בהשקעה נוספת מוערכת בסך 15 מיליון ₪.

באורים לדו"ח הכספי

באור 4 – השקעות (המשך)

ב. בנין למקבץ דיור – "בית התמר"

החברה מפעילה מבנה מקבץ ליחידות דיור ומשכירה אותו עפ"י הסכם ל-25 שנה במסגרת הסכם עם המשרד לקליטת במסגרת הסכם עם המשרד לקליטת עלייה באמצעות "עמידר" לדיור מוגן לקשישים ועולים חדשים. החברה מנהלת מערכת חשבונות נפרדת בגין הנכס וההכנסות הנובעות, בהתאם לדרישה בכתב האישור מרכז ההשקעות.

עיקרי מאזן "בית התמר" – מבנה להשכרה

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
11,438,459	10,715,337	<u>סך רכוש</u>
=====	=====	
		<u>התחייבויות והון</u>
200,121	209,081	התחייבויות
<u>11,238,338</u>	<u>10,506,256</u>	הון עצמי
11,438,459	10,715,337	
=====	=====	

* דו"ח כספי "בית התמר" מוצג בנפרד.

ג. מפעל למחזור פסולת – "תחנת מעבר" כללי

1. החברה החלה בהפעלת "תחנת מעבר" בחודש יולי 2003. בהחלטת מועצת העירייה מיום 8.06.2003 נקבע כי החברה תהא מוסמכת לטפל עבור העירייה בהקמתה ובהפעלתה של "תחנת המעבר" על המקרקעין בגוש 2042 חלקה 1 שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, ואשר החברה תשמש כברת רשות מאת העירייה. "תחנת המעבר" תשמש לאיסוף האשפה והפסולת העירונית של עיריית אשדוד, העמסתה ושינועה לאתר "דודאים".

2. הוצאות בגין מתקנים בשטח "תחנת המעבר" נזקפות לדו"ח רווח והפסד בעת התהוותן, ראה האמור לעיל.

תקופת ההתקשרות

ההתקשרות בין החברה לעירייה הינה בתוקף לתקפה של 12 חודשים. ההתקשרות תוארך מאליה בתום 12 החודשים האמורים לתקופה של 12 חודשים נוספים וחוזר חלילה, אלא אם מסר אחד הצדדים הודעה על סיום ההתקשרות לפחות 3 חודשים מראש.

עיקרי המאזן *

<u>2013</u>	<u>2014</u>	
658,413	110,369	לקוחות
1,692,212	1,692,212	הכנסות לקבל
<u>299,057</u>	<u>298,161</u>	רכוש קבוע
2,649,682	2,100,742	
=====	=====	
1,762,432	1,828,308	התחייבויות
<u>887,250</u>	<u>272,434</u>	הון עצמי
2,649,682	2,100,742	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

		<u>2013</u>	<u>2014</u>	
		4,475,718	4,475,718	
		<u>1,729,646</u>	<u>2,095,260</u>	
		2,746,072	2,380,458	
		=====	=====	

באור 5 - מבנים להשכרה

מבני גני ילדים¹
בניכוי - פחת נצבר

¹ החברה הינה בת רשות להפעלה (השכרה) של גני ילדים לתקופה של 10 שנים, 11 שנים ו-25 שנה.

**באור 6 - רכוש קבוע
א. ההרכב**

		<u>2013</u>	<u>2014</u>	
		1,028,504	1,033,398	
		<u>815,732</u>	<u>866,666</u>	
		212,772	166,732	
		-----	-----	
		17,250	17,250	
		<u>17,250</u>	<u>17,250</u>	
		-----	-----	
		866,045	866,045	
		<u>225,799</u>	<u>260,368</u>	
		640,246	605,677	
		-----	-----	
		853,018	772,409	
		=====	=====	

ציוד וריהוט משרדי - לפי עלות
בניכוי - פחת שנצבר

שיפורים במושכר-לפי עלות
בניכוי - פחת שנצבר

תשלומים ע"ח מבנה משרדים *
בניכוי פחת נצבר

* הסכם לרכישת משרדי החברה ברובע הסיטי אשדוד מעיריית אשדוד לא קיבל ביטוי בדו"חות הכספיים, ראה באור 9ג'.

באור 7 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
התחייבות לפיצויי פרישה מכוסה כמעט במלואה על ידי פוליסות ביטוח מנהלים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים במאזנים מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

באזורים לדו"ח הכספי

באור 8 – מקדמות ע"ח עבודות – בניכוי עבודות שבוצעו

א. עבודות בפרויקטים ארוכי טווח באשדוד – , אזה"ת הצפוני, רובע ט"ז רובע י"ז ומע"ר דרום.

<u>2013</u>	<u>2014</u>	ב. ההרכב:
51,558,012	47,665,981	<u>מקדמות שנתקבלו ע"ח</u>
-----	-----	
13,110,498	13,516,116	<u>עלויות</u>
<u>190,576</u>	<u>190,607</u>	עלויות ישירות אזה"ת הצפוני
13,301,074	13,706,723	הנהלה וכלליות מזהות אזה"ת הצפוני
-----	-----	<u>סך עלויות</u>
6,307,645	-	מע"ר דרום
-----	-----	
<u>19,608,719</u>	<u>13,706,723</u>	<u>סך עלויות</u>
-----	-----	
31,949,293	33,959,258	<u>סך מקדמות נטו לפני היוון הוצאות הנהלה</u>
-----	-----	<u>וכלליות</u>
3,928,108	2,686,168	<u>בניכוי:</u>
-----	-----	הנהלה וכלליות נדחות
<u>28,021,185</u>	<u>31,273,090</u>	<u>סך מקדמות נטו לאחר היוון הוצאות הנהלה</u>
=====	=====	<u>וכלליות</u>

באורים לדו"ח הכספי

באור 9 – התקשרויות והתחייבויות תלויות

- א. התחייבויות תלויות**
 כנגד החברה 2 תביעות כל התביעות הינן תביעות כספיות.
 הקף התביעות עומד על סך כ- 11,800 אלפי ₪.
 על פי חוות דעת מיועציה המשפטיים, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעות ולכן, לדעת הנהלת החברה אין בשלב זה מקום לערוך הפרשה בדוחות הכספיים.
- ב. התקשרויות עם צדדים קשורים**
 היקפן של העסקאות בדרך העסקים הרגילה שנעשו עם צד קשור (עיריית אשדוד) מסתכמות בסך של כ- 55.8 מיליון ש"ח.
- ג. עסקה עם צד קשור (עיריית אשדוד) - רכישת משרדי החברה עפ"י הסכם משנת 2006 (טרם בא לידי ביטוי בדו"חות הכספיים) הינו 4,640,000 ₪ ונושא ריבית צמודה בשיעור 4% לשנה. העסקה חייבת באישור משרד הפנים.**
- ד. התקשרויות אחרות**
1. השכרת מבנה תעשייתי ("יקיר תעשיות בע"מ") באזור תעשיות הצפוני. תקופת השכירות הינה ל-10 שנים מתוכה נוצלו 7 שנים עד לתאריך הדו"חות הכספיים.
 2. התקשרות עם חברת "צרפתי שמעון בע"מ, וכן צרפתי סימון ואבי (להלן – "קבוצת צרפתי") להשלמת הקמת בית מלון בחוף הרויירה באשדוד באמצעות חברה בת "חברה מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ" (להלן – חברה בת).
 בינואר 2014, אישר דירקטוריון החברה הסכם מכירת מניות חפ"א בחברת "מלונאות והשקעות אשדוד בע"מ", במסגרת ההסכם, מכרה חפ"א את אחזקתה במניות החברה למלונאות בתמורה לעלות רכישתן, כמו כן הושבו לחפ"א באופן חלקי כספי ההלוואה אותם העמידה לטובת החברה למלונאות וכן הושבו מלוא הכספים אשר העמידה כהלוואה לטובת חברת "צרפתי שמעון בע"מ".
 ההסכם משקף הפסד בסך 10.45 מיליוני ש"ח במימוש ההשקעה של החברה בחברה למלונאות והשקעות אשדוד. וכן הפסד בסך כ- 5 מיליוני ₪ בגין זקיפת ריבית לפי סעיף 3ט לפקודת מס הכנסה אשר לא מומשה.

באורים לדו"ח הכספי

באור 11 - הון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2013 ו-2014:

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
32,400,000	100,000,000
=====	=====

מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח כ"א

באור 12 - שעבודים

- שעבוד 1 -** תאריך יצירה 18.06.2000 לטובת אקמה טריידינג (א.י.טי.) בע"מ על זכויות בשטח מקרקעין באזור תעשייה אשדוד מגרשים זמנים 9 ו-10 - מחלק מחלקה 2 גוש 2026 על פי אישור זכויות מס' 293 שניתן ע"י קי.בי.עי קבוצת בוני ערים בע"מ לרבות עפ"י הסכם רכישה שבין החייב לבין יציג חב' לבנין והשקעות בע"מ וגביון חברה להשקעות ולבנין בע"מ בקשר למקרקעין הנ"ל.
- שעבוד 2 -** תאריך יצירה 31.01.2002 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים כלפי בקשר עם חוזה ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.
- שעבוד 3 -** תאריך יצירה 27.08.2007 לטובת קרגוס בע"מ על זכויות חכירה מאת מנהל מקרעי ישראל ביחידה בנכס מגרש מס' 95 עפ"י תכנית מפורטת מס' 18/בת/3 בחלקות 9,8,7 בוש מס' 2043 על פי הסכם מיום 27.08.07.

