

**החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ**

**דו"ח כספי**

**ליום 31 בדצמבר, 2015**

## החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

### תוכן העניינים

דף

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 2015 ו-2014, את דו"חות רווח והפסד, הדו"חות על השינויים בהון העצמי והדו"חות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו 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 ולבצע 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, 2015 ו-2014 ואת תוצאות פעילותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

ושות'  
חשבון

הרפז  
רואי

אשדוד

4 ביולי, 2016

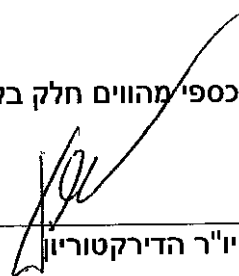
מ א ז ן

ליום 31 בדצמבר

<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>באור</u>	
			<b>רכוש</b>
			<u>רכוש שוטף</u>
2,025,402	2,002,365		מזומנים ושויי מזומנים
26,906,334	10,650,077	(א)2	השקעות לזמן קצר
14,846,209	14,271,212	(ג)2	חייבים ויתרות חובה
567,011	567,011	(ד)2	עבודות פיתוח בביצוע
<u>7,849,497</u>	<u>7,849,497</u>	3	מלאי מקרקעין
52,194,453	35,340,162		סך רכוש שוטף
-----	-----		
52,419,981	55,873,582	4	<u>השקעות</u>
-----	-----		
2,380,458	6,901,333	5	<u>מבנים להשכרה</u>
-----	-----		
772,409	695,505	6	<u>רכוש קבוע</u>
-----	-----		
<u>107,767,301</u>	<u>98,810,582</u>		
=====	=====		

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>באור</u>	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
<u>3,962,018</u>	<u>3,426,353</u>	(ה)2	זכאים ויתרות זכות
<u>3,962,018</u>	<u>3,426,353</u>		סך התחייבויות שוטפות
-----	-----		
-	-	7	<u>התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד</u>
-----	-----		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
31,273,090	29,395,496	8	מקדמות ע"ח עבודות – בניכי עבודות שבוצעו
17,651,770	11,139,767		הלוואה – תאגיד בנקאי
9,112,500	7,762,500		הלוואה – עירית אשדוד
-	-	9	<u>התקשרויות והתחייבויות תלויות</u>
<u>58,037,360</u>	<u>48,297,763</u>		
-----	-----		
<u>61,999,378</u>	<u>51,724,116</u>		סך התחייבויות
-----	-----		
<u>45,767,923</u>	<u>47,086,466</u>		<u>הון קרנות ועודפים</u>
-----	-----		
<u>107,767,301</u>	<u>98,810,582</u>		
=====	=====		

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

  
 יו"ר הדירקטוריון

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>באור</u>	
1,831,122	962,828	(ו')2	רווח מעבודות פיתוח ובניה
<u>173,933</u>	<u>253,774</u>	(ז')2	הוצאות משפטיות בגין עבודות שנים קודמות
1,657,189	709,054		רווח
<u>6,732,258</u>	<u>7,047,693</u>	(ח)2	הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה
8,389,447	7,756,747		
<u>900,118</u>	<u>805,199</u>	(ט)2	הוצאות מימון נטו
7,489,329	6,951,548		סך רווח והכנסות
5,868,289	5,975,214	(י) 2	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>370,417</u>	<u>(456,233)</u>		היוון (הפחתת) הוצאות הנהלה כלליות
6,238,706	5,518,981		לעבודות לזמן ארוך
<u>1,250,623</u>	<u>1,432,567</u>		סך הוצאות הנהלה וכלליות
(15,666,114)	<u>114,024</u>	(ד)9	רווח לפני מימוש השקעה
(14,415,491)	1,318,543		הפסד ממימוש השקעה – חברת מלונאות
=====	=====		והשקעות אשדוד בע"מ
			רווח (הפסד) לשנה

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

דו"ח על השינויים בהון העצמי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח/(הפסד) שלא יועדה</u>	<u>הון מניות</u>	
60,183,414	27,783,414	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2014</u>
			תנועה בשנת 2014:
(14,415,491)	(14,415,491)	-	(הפסד)
45,767,923	13,367,923	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2015</u>
			תנועה בשנת 2015:
1,318,543	1,318,543	-	רווח
47,086,466	14,686,466	32,400,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2015</u>
=====	=====	=====	

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2014</u>	<u>2015</u>
(14,415,491)	1,318,543
<u>(6,909,307)</u>	<u>(1,334,554)</u>
(21,324,798)	(16,011)
-----	-----
(734,881)	(10,398,894)
(26,035,156)	16,256,257
41,892,450	-
9,957,961	-
375,628	732,220
<u>1,347,114</u>	<u>1,265,394</u>
26,803,116	7,854,977
-----	-----
<u>(4,353,910)</u>	<u>(7,862,003)</u>
(4,353,910)	(7,862,003)
-----	-----
1,124,408	(23,037)
<u>900,994</u>	<u>2,025,402</u>
<u>2,025,402</u>	<u>2,002,365</u>
=====	=====

תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות שוטפת  
 (הפסד) רווח נקי לפי דו"ח רווח והפסד  
 התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים מפעילות  
 שוטפת, נספח א'  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**

תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה  
 השקעה בנכסים קבועים ציוד ומבנים  
 השקעות לזמן קצר  
 השקעה בחברת בת – "מלונות והשקעות צרפתי בע"מ"  
 הלוואה – חברת צרפתי שמעון בע"מ  
 השקעה בהקמת חניון משאיות  
 השקעה – בית התמר ותחנת מעבר - נטו  
**מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה**

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון  
 עליה (ירידה) באשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחר  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**



דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

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

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
502,898	503,708	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
-----	-----	פחת והפחתות
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
3,251,905	(1,877,594)	מקדמות שנתקבלו ע"ח עבודות בניכוי עבודות
(2,195,058)	574,997	בביצוע
(528,938)	-	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(7,940,114)	(535,665)	ירידה (עלייה) בעבודות פיתוח בביצוע
(7,412,205)	(1,838,262)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
-----	-----	
(6,909,307)	(1,334,554)	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

**באור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדו"חות הכספיים באופן עיקרי 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- 1% (אשתקד ב-0.2%).

**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 ההשלמה של פרויקט בתום תקופת הדיווח 25% או יותר (אחוז ההשלמה 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 ההשלמה לדו"ח רווח והפסד.

**ו. הוצאות נדחות, לאחר הפחתה שנצברה**

הוצאות הנהלה וכלליות המהונות 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 הגבוה שבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו לחברה. שווי השימוש של הנכס מוערך לפי הערך הנוכחי של תזרים המזומנים הצפוי מהמשך השימוש בנכס, כולל זה הצפוי בעת הוצאתו משירות ומימושו בעתיד.  
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	
	2015	2014
נקודות	119.61	2014
נקודות	119.85	2013
שיעור העלייה בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
	-1%	2015
	-0.2%	2014
	1.9%	2013

\* 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		
2014	2015	
5,136,585	3,599,580	הכנסות לקבל
-----	-----	
2,627,196	3,683,895	חייבים אחרים
2,447,609	2,384,611	עיריית אשדוד
2,672,035	2,748,340	האוצר – אגף מס הכנסה
1,962,784	1,854,786	אחרים
9,709,624	10,671,632	המחאות לגבייה
-----	-----	
14,846,209	14,271,212	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>2014</u>	<u>2015</u>	
629,157	629,157	מקדמות שהתקבלו
-----	-----	
1,105,036	1,105,036	עלויות ישירות
<u>91,132</u>	<u>91,132</u>	בתוספת הוצאות הנהלה וכלליות שהווננו
1,196,168	1,196,168	סך עלויות
-----	-----	
<u>567,011</u>	<u>567,011</u>	<u>סך עבודות פיתוח בביצוע</u>
=====	=====	

ה. זכאים ויתרות זכות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
2,050,549	1,718,939	הוצאות לשלם
957,763	754,480	המחאות לפרעון
<u>953,706</u>	<u>952,934</u>	מוסדות וזכאים שונים
3,962,018	3,426,353	
-----	-----	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

1. <sup>א</sup> רווח מעבודות פיתוח

1. הכנסות מעבודות פיתוח ארוכות טווח - רובעים יז', ט"ז, מע"ר דרום, הקמת בית האומנים, השלמת היכל הספורט

2014	2015	הכנסות
32,972,707	15,265,759	
-----	-----	
30,896,348	14,253,228	עלות עבודות : קבלנים
391,336	142,337	יעוץ הנדסי ותכנון
41,481	9,879	צילומים ואחרות
31,329,165	14,405,444	
-----	-----	
1,643,542	860,315	סך רווח פיתוח רובעים ומבנים
-----	-----	

2. הכנסות מעבודות לעיריית אשדוד - עבודות קצרות טווח

2014	2015	הכנסות
4,243,887	229,272	
-----	-----	
3,963,695	126,759	עלות עבודות : עבודות קבלנים
87,726	-	יעוץ הנדסי ותכנון
4,886	-	צילומים והעתקות
4,056,307	126,759	
-----	-----	
187,580	102,513	סך רווח מעבודות
-----	-----	
1,831,122	962,828	סה"כ רווח מעבודות
=====	=====	

1. <sup>ב</sup> - הוצאות משפטיות בגין עבודות שנים קודמות

2014	2015	שכר טרחה מקצועי
173,933	253,774	
173,933	253,774	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

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

**ז. הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה**

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
1,759,446	1,774,037	רווח מפעילות "בית התמר"
3,143,664	2,064,845	רווח מפעילות "תחנת מעבר"
<u>226,286</u>	<u>41,371</u>	רווח פעילות חניון משאיות
5,129,396	3,880,253	<u>סה"כ</u>
-----		
1,968,476	3,533,054	הכנסות מהשכרה
<u>365,614</u>	<u>365,614</u>	הכנסות מהשכרה
1,602,862	3,167,440	<u>בניכוי - הוצאות פחת</u>
-----		
<u>6,732,258</u>	<u>7,047,693</u>	<u>סה"כ הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה</u>
=====	=====	

**ט. הוצאות מימון נטו**

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
156,726	37,969	הכנסות מימון
<u>1,056,844</u>	<u>843,168</u>	הוצאות מימון
900,118	805,199	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

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

**י. הוצאות הנהלה וכלליות**

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
3,988,535	4,034,774	משכורות ונלוות לשכר
204,803	227,876	שכר טרחה משפטיות *
444,598	464,086	אחזקה וחשמל
387,388	437,045	שכר טרחה - יעוץ מקצועי
26,920	27,506	ביטוחים
11,191	26,050	פרסום
75,046	82,749	אחזקת משרד, צרכי משרד והדפסות
91,807	32,889	ספרות מקצועית והשתלמויות
272,259	222,720	אחזקת רכב - (לאחר ניכוי שווי שימוש)
66,638	76,444	דואר וטלפון
156,596	187,452	מיסים, אגרות, ביול ומכרזים
53,217	65,880	כיבודים, תרומות מתנות ושונות
3,788	4,240	נסיעות ומשלוחים
50,934	50,934	פחת ציוד משרדי
<u>34,569</u>	<u>34,569</u>	פחת שיפורים במושכר
<u>5,868,289</u>	<u>5,975,214</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 2011 נחשבות כסופיות מאחר וחלפה התקופה המוגדרת בחוק לדיון בשומות הנ"ל.



באורים לדו"ח הכספי

**באור 3 – מלאי**  
מלאי מקרקעין  
הרכב:

<u>2014</u>	<u>2015</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
<u>7,849,497</u>	<u>7,849,497</u>	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>2014</u>	<u>2015</u>	
10,664,740	9,840,273	<b>1. השקעה בנכסים מניבים</b>
<u>272,434</u>	<u>2,362,295</u>	השקעה ב"בית התמר" נטו
10,937,174	12,202,568	השקעה בתחנת מעבר
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
		<b>2. נכסים אחרים</b>
		<b>חניון משאיות</b>
16,330,812	16,526,412	השקעה בהקמת חניון משאיות
<u>50,415</u>	<u>50,415</u>	ריהוט וציוד חניון משאיות
16,381,227	16,576,827	בניכוי - פחת שנצבר חניון משאיות
<u>1,523,516</u>	<u>2,451,336</u>	
14,857,711	14,125,491	
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
662,962	2,788,006	דירוג מוגן – הסכם משרד הקליטה
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
25,962,134	26,757,517	תשלומים ע"ח מרכז תרבות וספורט <sup>1</sup>
<u>52,419,981</u>	<u>55,873,582</u>	
=====	=====	

\* מוין מחדש, ראה גם באור ד.3

<sup>1</sup> 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.

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**

2014	2015	סך רכוש
10,715,337	11,278,192	
=====	=====	
		<b>התחייבויות והון</b>
		התחייבויות
209,081	215,663	הון עצמי
10,506,256	11,062,529	
10,715,337	11,278,192	
=====	=====	

\* 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 \***

2014	2015	לקוחות
110,369	1,297,530	הכנסות לקבל
1,692,212	1,692,212	רכוש קבוע
298,161	297,265	
2,100,742	3,287,007	
=====	=====	
1,828,308	924,712	<b>התחייבויות</b>
272,434	2,362,295	הון עצמי
2,100,742	3,287,007	
=====	=====	

**באורים לדו"ח הכספי**

**באור 5 – מבנים להשכרה**

2014	2015	
4,475,718	9,362,207	מבני גני ילדים <sup>1</sup>
<u>2,095,260</u>	<u>2,460,874</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
<u>2,380,458</u>	<u>6,901,333</u>	
=====	=====	

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

**באור 6 - רכוש קבוע  
א. ההרכב**

2014	2015	
1,033,398	1,041,997	ציוד וריהוט משרדי – לפי עלות
<u>866,666</u>	<u>917,600</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
<u>166,732</u>	<u>124,397</u>	
-----	-----	
17,250	17,250	שיפורים במושכר-לפי עלות
<u>17,250</u>	<u>17,250</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
-	-	
-----	-----	
866,045	866,045	תשלומים ע"ח מבנה משרדים *
<u>260,368</u>	<u>294,937</u>	<u>בניכוי פחת שנצבר</u>
<u>605,677</u>	<u>571,108</u>	
-----	-----	
<u>772,409</u>	<u>695,505</u>	
=====	=====	

\* 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**

ההתחייבות לפיצויי פרישה מכוסה כמעט במלואה על ידי פוליסות ביטוח מנהלים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים במאזנים מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

באורים 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>2014</u>	<u>2015</u>	ב. ההרכב:
47,665,981	45,421,456	<u>מקדמות שנתקבלו ע"ח</u>
-----	-----	
		<u>עלויות</u>
13,516,116	13,174,748	עלויות ישירות אזה"ת הצפוני
<u>190,607</u>	<u>190,637</u>	הנהלה וכלליות מזוהות אזה"ת הצפוני
13,706,723	13,365,385	<u>סך עלויות</u>
-----	-----	
13,706,723	13,365,385	<u>סך עלויות</u>
-----	-----	
33,959,258	32,056,071	<u>סך מקדמות נטו לפני היוון הוצאות הנהלה וכלליות</u>
-----	-----	
2,686,168	2,660,575	<u>בניכוי:</u>
-----	-----	הנהלה וכלליות נדחות
<u>31,273,090</u>	<u>29,395,496</u>	<u>סך מקדמות נטו לאחר היוון הוצאות הנהלה 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- 29.4 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 8 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.
  3. התקשרות עם המשרד לקליטת עליה לבניה, החזקה והשכרה של יחידות דיור לקשישים הזכאים לדיור ציבורי.

באורים לדו"ח הכספי

באור 11 - הון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2014 ו-2015:

<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 (איי.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 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.