

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2016

16 במאי 2017

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2016

1	תוכן העניינים
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2015
4	דוחות על הרווח הכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016 ו-2015
5	דוח על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-14	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבוקרים
לבעלי המניות של
חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת דוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מינץ גדג' ושות'
רואי חשבון

אשדוד, 16 במאי 2017

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
דוחות על המצב הכספי

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
			<u>רכוש שוטף</u>
3,648,019	3,052,648	3	מזומן ושווי מזומן
942,290	2,565,772	4	לקוחות
214,957	313,349	5	חייבים ויתרות חובה
737	-		מלאי
<u>4,806,003</u>	<u>5,931,769</u>		
<u>289,194</u>	<u>159,800</u>	6	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
<u>5,095,197</u>	<u>6,091,569</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
254,458	183,730		המחאות לפרעון
145,508	144,727		מוסדות ועובדים
166,291	61,617		הפרשה לחופשה
817,173	1,915,393		הוצאות לשלם ויתרות זכות
<u>1,383,430</u>	<u>2,305,467</u>		
<u>113,946</u>	<u>101,795</u>	7	<u>עתודות</u>
			עתודה לפיצויי פרישה ופיטורין, נטו
<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	8	<u>שטר הון</u>
			שטר הון
100	100	9	<u>הון ועודפים</u>
3,397,721	3,484,207		הון מניות
<u>3,397,821</u>	<u>3,484,307</u>		יתרת רווח
<u>5,095,197</u>	<u>6,091,569</u>		

חופית - החברה העירונית
לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
מנהלים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה		באור	
ביום 31 בדצמבר			
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
ש"ח	ש"ח		
8,447,606	17,417,035	10	הכנסות
(6,960,312)	(15,757,238)	11	עלות ההכנסות
(1,488,877)	(1,608,423)	12	הוצאות הפעלה, הנהלה וכלליות
(1,583)	51,374		רווח (הפסד) מהפעלה
(20,016)	(19,932)	13	הוצאות מימון, בטו
(21,599)	31,442		רווח (הפסד) נקי לאחר הוצ' מימון
2,119	—		הכנסות אחרות
(11,177)	55,044		רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע
(30,657)	86,486		רווח (הפסד) נקי לפני מסים
27,537	—		מסים על ההכנסה - הפרשה
(58,194)	86,486		רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
דוח על השינויים בהון העצמי
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

סך הכל	עודפים (הפסדים)	הון מניות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
3,456,015	3,455,915	100	יתרה ליום 1 בינואר 2015
(58,194)	(58,194)		הפסד נקי
3,397,821	3,397,721	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
86,486	86,486		רווח נקי
<u>3,484,307</u>	<u>3,484,207</u>	<u>100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח	ש"ח	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(58,194)	86,486	רווח (הפסד) לפי דוח על הרווח הכולל
164,687	(805,695)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת, נספח א'
<u>106,493</u>	<u>(719,209)</u>	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(18,315)	(32,162)	רכישת נכסים קבועים
-	156,000	תמורה ממכירת נכסים קבועים
<u>(18,315)</u>	<u>123,838</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
88,178	(595,371)	(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים
3,559,841	3,648,019	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>3,648,019</u>	<u>3,052,648</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		נספח א'
		<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים</u>
		<u>ושווי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
61,590	60,599	פחת
37,108	(104,674)	עלייה (ירידה) בהפרשה לחופשה
27,859	(12,151)	עלייה (ירידה) בעתודה לפיצויי פיטורין, נטו
11,177	(55,043)	הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
433,220	(1,623,482)	(עלייה) ירידה בלקוחות
513	737	ירידה במלאי
(183,147)	(98,392)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(199,706)	(70,728)	ירידה בהמחאות לפרעון
30,702	(781)	(ירידה) עלייה במוסדות ועובדים
(54,629)	1,098,220	עלייה (ירידה) ביתרות זכות אחרות
<u>164,687</u>	<u>(805,695)</u>	
=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

החברה התאגדה ונרשמה ביום 21 בספטמבר 1993 והחלה את פעילותה בחודש פברואר 1994. החברה נוסדה על ידי עיריית אשדוד לשם פיתוח והקמת תשתיות לפיתוח התיירות בעיר אשדוד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

2.1 - שינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם על בסיס המוסכמה של העלות ההסטורית. מידע בדבר סכומים מדווחים כאמור בתקני המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית לא נכללו בדוחות כספיים אלה. בשנת החשבון ירד מדד המחירים לצרכן ב- 0.2% (אשתקד ירד ב- 1%).

2.2 - רכוש קבוע

רכוש קבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת שנצבר ליום המאזן. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס העלות, בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים לדעת הנהלת החברה להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם. שעורי הפחת הינם:

נכס	אחוז
רהוט וציוד	7-33
כלי רכב	15

2.3 - מלאי

המלאי מוצג לפי העלות או שווי שוק, הנמוך מביניהם, ומחושב לפי שיטת הזיהוי הספציפי בהתאם לאופי המלאי.

2.4 - שערי חליפין ותנאי הצמדה

יתרות של פריטים כספיים במטבע חוץ או הצמודות אליו מוצגות לפי שערי החליפין היציגים לתאריך המאזן. יתרות של פריטים כספיים הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות לפי המדד הקובע לחישוב היתרה.

באור 3 - מזומן ושווי מזומן

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
747,773	1,052,605
2,900,246	2,000,043
<u>3,648,019</u>	<u>3,052,648</u>

מזומנים בבנקים ובקופות
פקדונות לזמן קצר (*)

(*) כולל השנה פקדון בבנק לאומי לישראל בע"מ, מיום 22 בנובמבר 2016, בסך 2,000,000 ש"ח (קרו), מתחזש שבועית, לפרעון/חידוש ביום 3 בינואר 2017, נושא ריבית שנחית מתואמת בשיעור של 0.02%.

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - לקוחות

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
199,901	1,775,200	חובות פתוחים
731,079	351,133	הכנסות לקבל
11,310	439,439	המחאות לגבייה וכרטיסי אשראי, נטו (*)
<u>942,290</u>	<u>2,565,772</u>	

(*) לא כולל המחאות לגבייה ליום 31 בדצמבר 2016 בסך 8,775 ש"ח, שהוצגו בניכוי מקדמות מלקוחות (אשתקד - 183,323 ש"ח).

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
100	100	בעלי מניות
81,950	75,722	הוצאות מראש
77,349	50,587	מס ערך מוסף
-	8,969	פקדון שכירות רכב
55,558	177,971	האוצר מס הכנסה החברה
<u>214,957</u>	<u>313,349</u>	

באור 6 - רכוש קבוע, נטו

<u>עלות מופחתת</u>		<u>פחת שנצבר</u>	<u>עלות</u>	
<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
131,523	-	-	-	כלי רכב
157,671	159,800	108,937	268,737	רהוט וציוד
<u>289,194</u>	<u>159,800</u>	<u>108,937</u>	<u>268,737</u>	

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - עתודה לפיצויי פרישה ופיטורין, נטו

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
ש"ח	ש"ח
121,869	109,686
7,923	7,891
113,946	101,795

עתודה לפיצויי פרישה ופיטורין, נטו
 בניכוי-יעודה שהופקדה

העתודה לפיצויי פרישה ופיטורין, בקיזוז ערכי פדיון לפיצויים בביטוחי המנהלים, מייצגת את התחייבות החברה ליום המאזן, לתשלום פיצויי פרישה ופיטורין לעובדיה. היעודה משקפת הפקדות בקופת פיצויים בבנק בתוספת רווחים שנצברו. משיכת כספי היעודה מותנת בקיום ההוראות המפורטות בחוק פיצויי פיטורין.

באור 8 - שטר הון

שטר הון הונפק לבעל מניות, עיריית אשדוד, בתאריך 24 במרץ 1994. שטר הון אינו צמוד ואינו נושא ריבית. שטר הון ניתן לפרעון החל מתום שלוש שנים קלגדריות מיום הנפקתו או לחליפין ניתן להמרה להון מניות החל מתום שנה קלגדרית מיום הנפקתו.

באור 9 - הון מניות

ההרכב - ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2015 :

מנפק ונפרע	רשום
ש"ח	ש"ח
100	14,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - הכנסות

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח	ש"ח	
		כלליות ואחרות
488,968	1,278,618	תקורה מהעיריה (א)
409,958	310,297	ממכרזים, השכרה ודמי שימוש, נטו
1,529,767	1,908,760	הפעלת פארק אתגרים (ב)
1,295,468	1,404,710	הפקת אירועים ואחרות
<u>3,724,161</u>	<u>4,902,385</u>	
		הכנסות מפרוייקטים
683,314	4,644,446	פיתוח טיילת חוף ואחזקת טיילות
-	1,010,102	חידוש פארק אתגרים
1,917,005	1,547,011	פיתוח פארק לכיש (ג)
210,500	-	פיתוח חופים
154,678	275,043	לשכת תיירות באשדוד
117,848	159,877	שימור אתרים
137,236	-	קיר דקורטיבי
246,227	268,232	שדרוג תיירות
25,541	25,051	צפרות
113,835	41,820	שיפוץ מגדל השעון
-	227,240	העתקת השוק
46,982	25,000	אטרקציית מים בינלאומית
704,228	27,334	הפארק העירוני אשדוד ים
366,051	4,263,494	סקייט פארק
<u>4,723,445</u>	<u>12,514,650</u>	
<u>8,447,606</u>	<u>17,417,035</u>	

(א) תקורה מעיריית אשדוד מעלויות הפרוייקטים שבביצוע החברה, וכולל השנה, תקורה בסך 30,501 ש"ח, (אשתקד - 56,786 ש"ח), מהוצאות פרויקטים ששולמו ישירות על ידי העיריה.
 (ב) כולל הכנסות השנה, מהפעלת מזנון בסך 193,281 ש"ח (אשתקד - 174,874 ש"ח).
 (ג) הוצאות השנה בדומה לאשתקד לא תוקצבו במלואן (ראה באור 11 (ב) להלן).

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח	ש"ח	
1,295,468	1,405,001	עלויות הפקת אירועים ואחרות
689,397	1,014,041	אחזקת והפעלת פארק אתגרים (א')
684,237	4,643,199	פיתוח טיילת חוף הים וטיילות
-	1,256,056	חידוש פארק אתגרים
2,156,063	2,110,142	פיתוח פארק לכיש (ב')
210,500	-	פיתוח חופים
154,469	289,025	לשכת תיירות באשדוד
121,482	159,875	שימור אתרים
137,236	-	קיר דקורטיבי
251,573	269,960	שדרוג תיירות
25,541	25,052	צפרות
113,835	41,820	שיפוץ מגדל השעון
-	227,240	העתקת השוק
46,982	25,000	אטרקציית מים בינלאומית
707,164	27,332	הפארק העירוני אשדוד ים
366,365	4,263,495	סקייט פארק
6,960,312	15,757,238	

(*) השקעות שבוצעו השנה על ידי החברה עבור עיריית אשדוד הסתכמו לסך 13,338,197 ש"ח (אשתקד - 4,975,445 ש"ח, לא כולל את השתתפות העירייה בעלויות הפקת אירועים ואחרות).

(א') כולל את הוצאות פארק אתגרים שמימנם כלול בהכנסות מהפעלת הפארק. כולל השנה שכר ונלוות עובדי פארק אתגרים בסך 709,343 ש"ח (אשתקד - 581,594 ש"ח). כולל השנה, קניות מוצרים למכירה במזנון הפארק בסך 114,394 ש"ח (אשתקד - 96,677 ש"ח).

(ב') כולל שכר ונלוות השנה בסך 1,283,057 ש"ח (אשתקד - 1,095,885 ש"ח). השנה (בדומה לאשתקד) חלק מההוצאות, בעיקר בגין שכר ונלוות לא התקבל מהעירייה מאחר והחברה ניצלה את מלוא התקציב לשנת הדוח, ומאחר והוצאות השכר משרתות בנוסף את הפעילות בפארק אתגרים.

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - הוצאות הפעלה, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח	ש"ח	
764,720	877,959	שכר ונלוות ודמי ניהול
95,900	85,437	אחזקת כלי רכב (כולל פחת)
119,796	122,830	דמי שכירות וניהול משרדים
16,001	21,404	אחזקת משרד וציוד
4,779	23,155	ניקיון משרדים
12,551	6,427	צרכי משרד והדפסות
3,027	7,544	חשמל ומים
25,168	25,168	ביטוחים
53,264	53,160	דאר, טלפון ותקשורת
27,848	53,886	פרסום ושיווק
9,077	21,547	אירוח וכיבודים
3,355	2,070	מתנות
16,249	1,542	מיסים ואגרות
298,345	248,760	שכר טרחה מקצועי
7,900	11,617	כנסים והשתלמויות
2,652	16,373	נסיעות לחו"ל ועלויות ירידים
-	250	קנסות
722	(738)	ביטולי יתרות
27,523	30,032	פחת
1,488,877	1,608,423	

חופית - החברה לפיתוח התיירות באשדוד בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
<u>2015</u>	<u>2016</u>
ש"ח	ש"ח
20,334	22,069
-	34
81	-
<u>20,415</u>	<u>22,103</u>
399	540
-	1,631
<u>399</u>	<u>2,171</u>
<u>(20,016)</u>	<u>(19,932)</u>

הוצאות מימון
 ריבית ועמלות לתאגידים בנקאיים
 ריבית מוסדות
 ריבית למס הכנסה

הכנסות מימון
 ריבית מפקדונות לזמן קצר
 ריבית שנתקבלה ממס הכנסה

באור 14 - עסקאות עם צד קשור

עסקאות עם צד קשור - בעלת השליטה עיריית אשדוד

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
<u>2015</u>	<u>2016</u>
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,212	13,793
477	34
85	122

הכנסות
 מהקצבות לפרוייקטים (כולל תקורה)
 מהשחתפיות באירועים

הוצאות - שכירות משרדים