

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

דו"ח כספי

ליום 31 בדצמבר, 2016

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 - 21	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 2016 ו-2015, 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, 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).

הרפז
רואי
ושות'
חשבון

אשדוד

18 ביולי, 2017

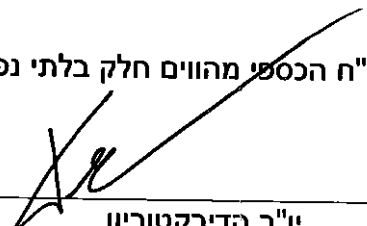
מ א ז ן

ליום 31 בדצמבר

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	
			<u>רכוש</u>
			<u>רכוש שוטף</u>
2,002,365	1,707,845		מזומנים ושווי מזומנים
10,650,077	2,903,304	(א)2	השקעות לזמן קצר
14,271,212	11,784,582	(ג)2	חייבים ויתרות חובה
567,011	567,011	(ד)2	עבודות פיתוח בביצוע
<u>7,849,497</u>	<u>-</u>	3	מלאי מקרקעין
35,340,162	16,962,742		<u>סך רכוש שוטף</u>
-----	-----		
55,873,582	64,894,307	4	<u>השקעות</u>
-----	-----		
6,901,333	10,461,105	5	<u>מבנים להשכרה</u>
-----	-----		
695,505	9,706,309	6	<u>רכוש קבוע</u>
-----	-----		
<u>98,810,582</u>	<u>102,024,463</u>		
=====	=====		

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016	באור	
			התחייבויות זהו
			התחייבויות שוטפות
3,426,353	2,422,654	2(ה)	זכאים ויתרות זכות
3,426,353	2,422,654		סך התחייבויות שוטפות
-----	-----		
-	-	7	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד
-----	-----		
			התחייבויות לזמן ארוך
29,395,496	29,790,093	8	מקדמות ע"ח עבודות - בניכוי עבודות שבוצעו
11,139,767	13,441,302		הלוואה - תאגיד בנקאי
7,762,500	6,513,000		הלוואה - עירית אשדוד
-	-	9	התקשרויות והתחייבויות תלויות
48,297,763	49,744,395		
-----	-----		
51,724,116	52,167,049		סך התחייבויות
-----	-----		
47,086,466	49,857,414		הון קרנות ועודפים
-----	-----		
98,810,582	102,024,463		
=====	=====		

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו


 יו"ר הדירקטוריון

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	
962,828	96,015	(ו ¹)2	רווח מעבודות פיתוח ובניה
<u>253,774</u>	<u>225,218</u>	(ו ²)2	הוצאות משפטיות בגין עבודות שנים קודמות
709,054	(129,203)		(הפסד) רווח
<u>7,047,693</u>	<u>7,651,670</u>	(ז)2	הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה
7,756,747	7,522,467		
<u>805,199</u>	<u>149,641</u>	(ט)2	הוצאות מימון נטו
6,951,548	7,372,826		סך רווח והכנסות
5,975,214	6,296,774	(י) 2	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(456,233)</u>	<u>(897,028)</u>		היוון (הפחתת) הוצאות הנהלה כלליות
5,518,981	5,399,746		לעבודות לזמן ארוך
<u>1,432,567</u>	<u>1,973,080</u>		סך הוצאות הנהלה וכלליות
-	1,450,503		רווח לפני הכנסות והוצאות אחרות
<u>114,024</u>	-	(ד)9	רווח – שינוי סיווג מלאי לרכוש קבוע
1,318,543	3,423,583		הפסד ממימוש השקעה – חברת מלונאות
-	<u>652,635</u>		והשקעות אשדוד בע"מ
1,318,543	2,770,948		רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>=====</u>	<u>=====</u>		מיסים על הכנסה
			רווח נקי לשנה

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

דו"ח על השינויים בהון העצמי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח/(הפסד) שלא יועדה</u>	<u>הון מניות</u>	
45,767,923	13,367,923	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2015</u>
			תנועה בשנת 2015:
<u>1,318,543</u>	<u>1,318,543</u>	<u>-</u>	רווח לשנה
47,086,466	14,686,466	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2016</u>
			תנועה בשנת 2016:
<u>2,770,948</u>	<u>2,770,948</u>	<u>-</u>	רווח לשנה
<u>49,857,414</u>	<u>17,457,414</u>	<u>32,400,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2016</u>
=====	=====	=====	

דו"ח על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
		<u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות שוטפת</u>
1,318,543	2,770,948	רווח נקי לפי דו"ח רווח והפסד
(1,334,554)	2,447,552	התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים מפעילות
(16,011)	5,218,500	שוטפת, נספח א'
-----	-----	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מ(ל) מפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה</u>
(9,666,674)	(12,423,315)	השקעה בנכסים קבועים ציוד ומבנים
16,256,257	7,746,773	השקעות לזמן קצר
<u>1,265,394</u>	<u>(1,888,513)</u>	השקעה – בית התמר ותחנת מעבר - נטו
7,854,977	(6,565,055)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה
-----	-----	
		<u>תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון</u>
(7,862,003)	1,052,035	עליה (ירידה) באשראי לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחר
(7,862,003)	1,052,035	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מ(ל)מפעילות מימון
-----	-----	
		(ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(23,037)	(294,520)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>2,025,402</u>	<u>2,002,365</u>	
2,002,365	1,707,845	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

דו"ח על תזרימי המזומניםלשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
503,708	570,024	פחת והפחתות
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,877,594)	394,597	מקדמות שנתקבלו ע"ח עבודות בניכוי עבודות
574,997	2,486,630	בביצוע
<u>(535,665)</u>	<u>(1,003,699)</u>	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(1,838,262)	1,877,528	ירידה בזכאים ויתרות זכות
-----	-----	
<u>(1,334,554)</u>	<u>2,447,552</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 ב-1%).
- 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 המהוונות לפרויקטים שטרם הגיעו לאחוז גמר של 25%, מקבלות ביטוי בדו"ח הכספי.

באורים לדו"ח הכספי

באור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. 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.

ח. 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.

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

י. נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן *

	<u>31 בדצמבר</u>
118.17 נקודות	2016
118.41 נקודות	2015
119.85 נקודות	2014
שיעור העלייה בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	
- 0.2%	2016
- 1%	2015
- 0.2%	2014

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

באורים לדו"ח הכספי

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**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
3,599,580	3,070,712	הכנסות לקבל
-----	-----	
3,683,895	836,349	חייבים אחרים
2,384,611	2,727,577	עיריית אשדוד
-	2,606,104	האוצר – אגף מס הכנסה
2,748,340	1,594,595	האוצר – אגף מס ערך מוסף
<u>1,854,786</u>	<u>949,245</u>	אחרים
10,671,632	8,713,870	המחאות לגבייה
-----	-----	
<u>14,271,212</u>	<u>11,784,582</u>	סה"כ חייבים ויתרות חובה
=====	=====	

ד. **עבודות פיתוח בביצוע**
מורכב כלהלן:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
629,157	629,157	מקדמות שהתקבלו
-----	-----	
1,105,036	1,105,036	עלויות ישירות
91,132	91,132	בתוספת הוצאות הנהלה וכלליות
1,196,168	1,196,168	שהונו
-----	-----	סך עלויות
<u>567,011</u>	<u>567,011</u>	סך עבודות פיתוח בביצוע
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

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

ה. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
1,718,939	1,675,568	הוצאות לשלם
754,480	85,617	המחאות לפרעון
<u>952,934</u>	<u>661,469</u>	מוסדות וזכאים שונים
<u>3,426,353</u>	<u>2,422,654</u>	
=====	=====	

ו. רווח מעבודות פיתוח

1. הכנסות מעבודות פיתוח ארוכות טווח - רובעים יז', ט"ז, מע"ר דרום, הקמת

בית האומנים (אשתקד), שיפוץ איצטדיון עירוני

2015	2016	
15,265,759	4,072,833	<u>הכנסות</u>
-----	-----	
14,253,228	3,727,133	<u>עלות עבודות:</u>
142,337	83,210	קבלנים
<u>9,879</u>	<u>4,455</u>	יעוץ הנדסי ותכנון
14,405,444	3,814,798	צילומים ואחרות
-----	-----	
<u>860,315</u>	<u>258,034</u>	<u>סך רווח פיתוח רובעים ומבנים</u>
-----	-----	

2. הכנסות מעבודות לעירית אשדוד - עבודות קצרות טווח וכן עבודות הנובעות

מ"אחריות קבלן" בגין עבודות משנים קודמות

2015	2016	
229,272	142,386	<u>הכנסות</u>
-----	-----	
126,759	164,049	<u>עלות עבודות:</u>
-	136,503	עבודות קבלנים
-	<u>3,853</u>	יעוץ הנדסי ותכנון
126,759	304,405	צילומים והעתקות
-----	-----	
<u>102,513</u>	<u>(162,019)</u>	<u>סך (הפסד) רווח מעבודות</u>
-----	-----	
<u>962,828</u>	<u>96,015</u>	<u>סה"כ רווח מעבודות</u>
=====	=====	

הרפז ושות' - רואי חשבון

HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספי

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

ו² - הוצאות משפטיות בגין עבודות שנים קודמות

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>253,774</u>	<u>225,218</u>	שכר טרחה מקצועי
<u>253,774</u>	<u>225,218</u>	
=====	=====	

ז. הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
1,774,037	1,653,657	רווח מפעילות "בית התמר"
2,064,845	1,148,881	רווח מפעילות "תחנת מעבר"
<u>41,371</u>	<u>1,500,472</u>	רווח פעילות חניון משאיות
3,880,253	4,303,010	סה"כ
-----	-----	
3,533,054	3,851,965	<u>הכנסות מהשכרה</u>
<u>365,614</u>	<u>503,305</u>	הכנסות מהשכרה
3,167,440	3,348,660	<u>בניכוי - הוצאות פחת</u>
-----	-----	
<u>7,047,693</u>	<u>7,651,670</u>	סה"כ הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה
=====	=====	

ט. הוצאות מימון נטו

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
37,969	145,635	הכנסות מימון
<u>(843,168)</u>	<u>(295,276)</u>	הוצאות מימון
<u>(805,199)</u>	<u>(149,641)</u>	
=====	=====	

חרפז ושות' - רואי חשבון

HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספיבאור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>י . הוצאות הנהלה וכלליות</u>
4,034,774	4,396,528	משכורות ונלוות לשכר
227,876	192,262	שכר טרחה משפטיות
464,086	478,628	אחזקה וחשמל
437,045	391,536	שכר טרחה - יעוץ מקצועי
27,506	37,258	ביטוחים
26,050	5,576	פרסום
82,749	69,417	אחזקת משרד, צרכי משרד והדפסות
32,889	176,929	ספרות מקצועית והשתלמויות
222,720	187,708	אחזקת רכב – (לאחר ניכוי שווי שימוש)
76,444	65,988	דואר וטלפון
187,452	115,785	מיסים, אגרות, ביול ומכרזים
65,880	109,414	כיבודים, תרומות מתנות ושונות
4,240	3,026	נסיעות ומשלוחים
50,934	34,264	פחת ציוד משרדי
<u>34,569</u>	<u>32,455</u>	פחת שיפורים במושכר
5,975,214	6,296,774	<u>סך הוצאות הנהלה וכלליות</u>
=====	=====	

י"א . מיסים על ההכנסה

לחברה הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 1999. עם זאת שומות החברה עד לשנת 2012 נחשבות כסופיות מאחר וחלפה התקופה המוגדרת בחוק לדין בשומות הנ"ל.

באור 3 – מלאימלאי מקרקעין
הרכב:

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
7,849,497	-	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.

ג. החל מיום 1.1.2016, על פי סווג הנכס כרכוש קבוע.

הרפז ושות' – רואי חשבון

HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספי

באור 4 – השקעות

א. מורכב כדלקמן:

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
9,840,273	8,943,933	1. השקעה בנכסים מניבים
<u>2,362,295</u>	<u>1,370,122</u>	השקעה ב"בית התמר" נטו
12,202,568	10,314,055	השקעה בתחנת מעבר
-----	-----	
16,526,412	16,526,412	2. נכסים אחרים
<u>50,415</u>	<u>50,415</u>	<u>חניון משאיות</u>
16,576,827	16,576,827	השקעה בהקמת חניון משאיות
<u>2,451,336</u>	<u>3,107,571</u>	ריהוט וציוד חניון משאיות
14,125,491	13,469,256	בניכוי - פחת שנצבר חניון משאיות
-----	-----	
2,788,006	11,906,400	דיר מוגן – הסכם משרד הקליטה
-----	-----	
26,757,517	29,204,596	תשלומים ע"ח מרכז תרבות וספורט ¹
<u>55,873,582</u>	<u>64,894,307</u>	
=====	=====	

¹ החברה הינה בת רשות בקרקע ל-24 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.

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

2015	2016	
11,278,192	9,012,880	סך רכוש
=====	=====	
215,663	227,648	התחייבויות והון
11,062,529	8,785,232	התחייבויות
11,278,192	9,012,880	הון עצמי
=====	=====	

* 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 לתקופה 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 *

2015	2016	
1,297,530	1,146,492	לקוחות
1,692,212	1,692,212	הכנסות לקבל
297,265	296,650	רכוש קבוע
3,287,007	3,135,354	
=====	=====	
924,712	1,765,232	התחייבויות
2,362,295	1,370,122	הון עצמי
3,287,007	3,135,354	
=====	=====	

הרפז ושות' – רואי חשבון

HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספי

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור 5 – מבנים להשכרה</u>
9,362,207	13,196,412	
<u>2,460,874</u>	<u>2,735,307</u>	מבני גני ילדים ¹
6,901,333	10,461,105	<u>בניכוי – פחת נצבר</u>
=====	=====	

¹ החברה הינה בת רשות להפעלה (השכרה) של גני ילדים לתקופה של 10 שנים, 11 שנים ו-20 שנה.

באור 6 - רכוש קבוע
א. ההרכב

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
-	9,300,000	מבנה רח' המדע*
-	<u>228,872</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
-	9,071,128	
-----	-----	
1,041,997	1,048,392	ציוד וריהוט משרדי – לפי עלות
<u>917,600</u>	<u>950,005</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
124,397	98,337	
-----	-----	
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>294,937</u>	<u>329,201</u>	<u>בניכוי פחת נצבר</u>
571,108	536,844	
-----	-----	
695,505	9,706,309	
=====	=====	

* מלאי עסקי אשר סווג כרכוש קבוע – ראה באור 3.

באורים לדו"ח הכספי

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.

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>2015</u>	<u>2016</u>	
45,421,456	46,043,518	ב. ההרכב: <u>מקדמות שנתקבלו ע"ח</u>
-----	-----	
13,174,748	13,181,846	<u>עלויות</u>
<u>190,637</u>	<u>190,899</u>	עלויות ישירות אזה"ת הצפוני
13,365,385	13,372,745	הנהלה וכלליות מזוהות אזה"ת הצפוני
-----	-----	סך עלויות
13,365,385	13,372,745	סך עלויות
-----	-----	
32,056,071	32,670,773	סך מקדמות נטו לפני היוון הוצאות הנהלה
-----	-----	וכלליות
<u>2,660,575</u>	<u>2,880,680</u>	<u>בניכוי:</u>
-----	-----	הנהלה וכלליות נדחות
<u>29,395,496</u>	<u>29,790,093</u>	סך מקדמות נטו לאחר היוון הוצאות הנהלה
=====	=====	וכלליות

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- 10,317 אלפי ש"ח.
 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- 24.4 מיליון ש"ח.

ג. 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 ש"ח בגין זקיפת ריבית לפי סעיף 3ט לפקודת מס הכנסה אשר לא מומשה.
 סך ההפסד שנוצר בחברה בגין מימוש חלקה כאמור מסתכם ב 15.45 מיליוני ש"ח.

3. התקשרות עם המשרד לקליטת עליה לבניה, החזקה והשכרה של יחידות דיור לקשישים הזכאים לדיור ציבורי.

באורים לדו"ח הכספיבאור 11 - הון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2016 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.

שעבוד 3 - תאריך יצירה 05.12.2016 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ שעבוד על דרך המחאה על כספים שהגיעו ו/או יגיעו מאת: יקיר תעשיות בע"מ בגין הסכם שכירות משנת 2006 וכל התוספות לו או כל הסכם אחר שיבוא במקומו לפי תוספת א' לאג"ח.

שעבוד 4 - תאריך יצירה 05.12.2016 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ שעבוד קבוע והידוע כחלק מחלקה 2 בגוש 2026 לפי הסכם מיום 6.5.97 עם יציג חברה לבנין ולהשקעות בע"מ ו-גביון חברה להשקעות ולבנין בע"מ (להלן "הסכם") וכל הזכויות בנכס הנ"ל לפי תוספת א' לאג"ח לרבות זכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד.