



**החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ**

**דו"ח כספי**

**ליום 31 בדצמבר, 2019**

## החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

### תוכן העניינים

#### יפ

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| 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 – 20 | באורים לדו"ח הכספי         |

### הסכומים ניתנים בשקלים חדשים שלמים

**החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ**

ביקרו את המאזנים המצורפים של החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, 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 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, 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

ושות'

הרפז

אשדוד

חשבון

רואי

4 באוגוסט, 2020

מ א ז

| <u>ליום 31 בדצמבר</u> | <u>ליום 31 בדצמבר</u> |             |                       |
|-----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| <u>2018</u>           | <u>2019</u>           | <u>באור</u> |                       |
|                       |                       |             | <b>רכוש</b>           |
|                       |                       |             | <u>רכוש שוטף</u>      |
| 6,622,394             | 5,435,236             |             | מזומנים ושווי מזומנים |
| 2,490,140             | 3,949,290             | 2(א)        | השקעות לזמן קצר       |
| 7,215,406             | 11,167,738            | 2(ג)        | חייבים ויתרות חובה    |
| <u>567,011</u>        | <u>567,011</u>        | 2(ד)        | עבודות פיתוח בביצוע   |
| 16,894,951            | 21,119,275            |             | <u>סך רכוש שוטף</u>   |
| -----                 | -----                 |             |                       |
| 86,073,717            | 83,386,856            | 3           | <u>השקעות</u>         |
| -----                 | -----                 |             |                       |
| 21,472,759            | 21,134,092            | 4           | <u>מבנים להשכרה</u>   |
| -----                 | -----                 |             |                       |
| 945,412               | 852,161               | 5           | <u>רכוש קבוע</u>      |
| -----                 | -----                 |             |                       |
| <br>125,386,839       | <br>126,492,384       |             |                       |
| =====                 | =====                 |             |                       |

מ א ז ן

| <u>ליום 31</u><br><u>בדצמבר</u><br><u>2018</u> | <u>ליום 31</u><br><u>בדצמבר</u><br><u>2019</u> | <u>באור</u> |                                                    |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|
|                                                |                                                |             | <b><u>ה ת ח י י ב ו י ו ת   ו ה ו ן</u></b>        |
|                                                |                                                |             | <b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>                    |
| 4,604,000                                      | 4,324,865                                      |             | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך                 |
| <u>1,451,916</u>                               | <u>2,968,250</u>                               | (ה)2        | זכאים ויתרות זכות                                  |
| 6,055,916                                      | 7,293,115                                      |             | <b><u>סך התחייבויות שוטפות</u></b>                 |
| -----                                          | -----                                          |             |                                                    |
| -                                              | -                                              | 6           | <b><u>התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד</u></b> |
| -----                                          | -----                                          |             |                                                    |
|                                                |                                                |             | <b><u>התחייבויות לזמן ארוך</u></b>                 |
| 28,096,843                                     | 27,688,269                                     | 7           | מקדמות ע"ח עבודות – בניכי עבודות שבוצעו            |
| 34,102,612                                     | 31,446,331                                     | 8           | הלוואות לזמן ארוך                                  |
| -                                              | -                                              | 9           | <b><u>התקשרויות והתחייבויות תלויות</u></b>         |
| 62,199,455                                     | 59,134,600                                     |             |                                                    |
| -----                                          | -----                                          |             |                                                    |
| <u>68,255,371</u>                              | <u>66,427,115</u>                              |             | <b><u>סך התחייבויות</u></b>                        |
| -----                                          | -----                                          |             |                                                    |
| 57,131,468                                     | 60,064,669                                     | 10          | <b><u>הון, קרנות ועודפים</u></b>                   |
| -----                                          | -----                                          |             |                                                    |
| <u>125,386,839</u>                             | <u>126,462,384</u>                             |             |                                                    |
| =====                                          | =====                                          |             |                                                    |

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

מנכ"ל

יו"ר הדירקטוריון

דו"ח רווח והפסד

| <u>לשנה שנסתיימה</u>    | <u>לשנה</u>             |             |                                          |
|-------------------------|-------------------------|-------------|------------------------------------------|
| <u>ביום 31 בדצמבר</u>   | <u>שנסתיימה ביום</u>    |             |                                          |
|                         | <u>31 בדצמבר</u>        |             |                                          |
| <u>2018</u>             | <u>2019</u>             | <u>באור</u> |                                          |
| 1,560,549               | 513,611                 | (ו')2       | רווח מעבודות פיתוח ובניה                 |
|                         |                         |             | (הוצאות) הכנסות משפטיות בגין עבודות שנים |
| <u>44,681</u>           | <u>(535,895)</u>        | (ו')2       | קודמות                                   |
| 1,605,230               | (22,284)                |             | (הפסד) רווח מעבודות פיתוח נטו            |
| -----                   | -----                   |             |                                          |
| <u>11,512,810</u>       | <u>11,367,146</u>       | (ז)2        | הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה – נטו       |
| 13,118,040              | 11,344,862              |             | סך הכנסות מעבודות פיתוח, נכסים והשכרה    |
| <u>(104,077)</u>        | <u>(131,526)</u>        | (ח)2        | הוצאות מימון נטו                         |
| 13,013,963              | 11,213,336              |             | סך רווח והכנסות                          |
| -----                   | -----                   |             |                                          |
| (6,388,578)             | (5,834,676)             | (ט)2        | סך הוצאות הנהלה וכלליות                  |
| -----                   | -----                   |             |                                          |
| <b><u>6,625,385</u></b> | <b><u>5,378,660</u></b> |             | <b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>          |
| <u>(1,896,436)</u>      | <u>(2,445,459)</u>      | (י)2        | מיסים על הכנסה                           |
| 4,728,949               | 2,933,201               |             | <b>רווח נקי לשנה</b>                     |
| =====                   | =====                   |             |                                          |

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

דו"ח על השינויים בהון העצמי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

| <u>סך הכל</u>    | <u>יתרת רווח/(הפסד)</u><br><u>שלא יועדה</u> | <u>הון מניות</u> |                                 |
|------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| 52,402,519       | 20,002,519                                  | 32,400,000       | <u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u>  |
|                  |                                             |                  | תנועה בשנת 2018:                |
| <u>4,728,949</u> | <u>4,728,949</u>                            | <u>-</u>         | רווח לשנה                       |
| 57,131,468       | 24,731,468                                  | 32,400,000       | <u>יתרה ליום 1 בינואר 2019</u>  |
|                  |                                             |                  | תנועה בשנת 2019:                |
| <u>2,933,201</u> | <u>2,933,201</u>                            | <u>-</u>         | רווח לשנה                       |
| 60,064,669       | 27,664,669                                  | 32,400,000       | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</u> |
| =====            | =====                                       | =====            |                                 |

דו"ח על תזרימי המזומנים

| <u>לשנה</u><br><u>שנסתיימה ביום</u><br><u>31 בדצמבר</u><br><u>2018</u> | <u>לשנה</u><br><u>שנסתיימה ביום</u><br><u>31 בדצמבר</u><br><u>2019</u> |                                                         |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 4,728,949                                                              | 2,933,201                                                              | <u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות שוטפת</u>   |
|                                                                        |                                                                        | רווח נקי לפי דו"ח רווח והפסד                            |
|                                                                        |                                                                        | התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים             |
| <u>2,007,064</u>                                                       | <u>(2,250,499)</u>                                                     | מפעילות שוטפת, נספח א'                                  |
| 6,736,013                                                              | 682,702                                                                | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת</b>                  |
| -----                                                                  | -----                                                                  |                                                         |
| (8,289,666)                                                            | 1,678,744                                                              | <u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה</u> |
|                                                                        |                                                                        | השקעה בנכסים קבועים ציוד ומבנים                         |
| (636,159)                                                              | (1,459,150)                                                            | השקעות לזמן קצר                                         |
| <u>871,296</u>                                                         | <u>741,826</u>                                                         | השקעה – בית התמר ותחנת מעבר - נטו                       |
| (8,054,529)                                                            | 961,420                                                                | <b>מזומנים נטו (ששימשו) (ל)פעילות – השקעה</b>           |
| -----                                                                  | -----                                                                  |                                                         |
| <u>(4,788,443)</u>                                                     | <u>(2,831,280)</u>                                                     | <u>תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון</u>               |
|                                                                        |                                                                        | פרעון הלוואות מתאגיד בנקאי ואחר                         |
| (4,788,443)                                                            | (2,831,280)                                                            | <b>מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות מימון</b>          |
| -----                                                                  | -----                                                                  |                                                         |
| (6,106,959)                                                            | (1,187,158)                                                            | (ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים                     |
| <u>12,729,353</u>                                                      | <u>6,622,394</u>                                                       | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה                  |
| <b>6,622,394</b>                                                       | <b>5,435,236</b>                                                       | <b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>             |
| =====                                                                  | =====                                                                  |                                                         |

דו"ח על תזרימי המזומניםלשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

| <u>2018</u>        | <u>2019</u>        |                                                     |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
|                    |                    | <b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b> |
| 888,591            | 613,973            | פחת והפחתות                                         |
| -----              | -----              |                                                     |
|                    |                    | <b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>             |
|                    |                    | (ירידה) עליה במקדמות שנתקבלו ע"ח עבודות בניכוי      |
| 56,761             | (428,574)          | עבודות בביצוע                                       |
| 2,703,372          | (3,952,232)        | (עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה                    |
| <u>(1,641,660)</u> | <u>1,516,334</u>   | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות                     |
| 1,118,473          | (2,864,472)        |                                                     |
| -----              | -----              |                                                     |
| <u>2,007,064</u>   | <u>(2,250,499)</u> |                                                     |
| =====              | =====              |                                                     |

## 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 בעליית מדד המחירים לצרכן בתקופת הדו"ח ב- 0.6% (אשתקד -0.8%).

#### **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 הצגת 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> |
|----------------------------------------|------------------|
| נקודות 128.20                          | 2019             |
| נקודות 128.13                          | 2018             |
| נקודות 118.64                          | 2017             |
| שיעור העלייה בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר |                  |
| 0.6%                                   | 2019             |
| 0.8%                                   | 2018             |
| 0.4%                                   | 2017             |

\* 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>ליום 31 בדצמבר</u> |                              |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| <u>2018</u>           | <u>2019</u>           |                              |
| 1,714,990             | 1,501,371             | הכנסות לקבל                  |
| 2,078,533             | 4,081,035             | עיריית אשדוד                 |
| -                     | 229,882               | רשות המיסים                  |
| 1,871,214             | 2,399,601             | אחרים                        |
| <u>1,550,669</u>      | <u>2,955,849</u>      | המחאות לגבייה                |
| 7,215,406             | 11,167,738            | <u>סך חייבים ויתרות חובה</u> |
| =====                 | =====                 |                              |

**ד. עבודות פיתוח בביצוע**

| <u>ליום 31 בדצמבר</u> | <u>ליום 31 בדצמבר</u> |                               |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <u>2018</u>           | <u>2019</u>           |                               |
| 629,157               | 629,157               | מקדמות שהתקבלו                |
| - - - - -             | - - - - -             |                               |
| 1,105,036             | 1,105,036             | עלויות ישירות                 |
|                       |                       | בתוספת הוצאות הנהלה           |
| <u>91,132</u>         | <u>91,132</u>         | וכלליות שהווננו               |
| 1,196,168             | 1,196,168             | <u>סך עלויות</u>              |
| - - - - -             | - - - - -             |                               |
| <u>(567,011)</u>      | <u>(567,011)</u>      | <u>סך עבודות פיתוח בביצוע</u> |
| =====                 | =====                 |                               |

באורים לדו"ח הכספיבאור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)**ה. זכאים ויתרות זכות**

| <u>ליום 31 בדצמבר</u> | <u>ליום 31 בדצמבר</u> |                     |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| <u>2018</u>           | <u>2019</u>           |                     |
| 1,139,262             | 1,431,221             | הוצאות לשלם         |
| -                     | 1,233,891             | מקדמות מלקוחות      |
| 51,179                | 69,175                | המחאות לפרעון       |
| <u>261,475</u>        | <u>233,963</u>        | מוסדות וזכאים שונים |
| 1,451,916             | 2,968,250             |                     |
| =====                 | =====                 |                     |

**ו. א. רווח מעבודות פיתוח****1. הכנסות מעבודות פיתוח ארוכות טווח - רובעים יז', ט"ז, מע"ר דרום,**

שיפוץ איצטדיון עירוני, פיתוח פארק הייטק

| <u>2018</u>  | <u>2019</u>  |                                    |
|--------------|--------------|------------------------------------|
| 8,931,738    | 6,710,851    | <u>הכנסות</u>                      |
| -----        | -----        |                                    |
|              |              | <u>עלות עבודות :</u>               |
| 8,163,708    | 6,260,454    | קבלנים                             |
| -            | 33,336       | יעוץ הנדסי ותכנון                  |
| <u>6,804</u> | <u>9,451</u> | צילומים ואחרות                     |
| 8,170,512    | 6,303,241    |                                    |
| -----        | -----        |                                    |
| 761,226      | 407,610      | <u>סך רווח פיתוח רובעים ומבנים</u> |
| -----        | -----        |                                    |

**2. הכנסות מעבודות - עבודות קצרות טווח, עבודות פיקוח במרינה וכן עבודות הנובעות**

מ"אחריות קבלן" בגין עבודות משנים קודמות

|              |              |                                |
|--------------|--------------|--------------------------------|
| 1,421,230    | 1,330,342    | <u>הכנסות</u>                  |
| -----        | -----        |                                |
|              |              | <u>עלות עבודות :</u>           |
| 129,339      | 906,275      | עבודות קבלנים                  |
| 491,332      | 316,245      | יעוץ הנדסי ותכנון              |
| <u>1,236</u> | <u>1,821</u> | צילומים והעתקות                |
| 621,907      | 1,224,341    |                                |
| -----        | -----        |                                |
| 799,323      | 106,001      | <u>סך רווח מעבודות</u>         |
| -----        | -----        |                                |
| 1,560,549    | 513,611      | <u>סה"כ רווח מעבודות פיתוח</u> |
| =====        | =====        |                                |

באורים לדו"ח הכספי

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

| <u>2018</u> | <u>2019</u> | <b>ו<sup>2</sup> - הוצאות משפטיות בגין עבודות שנים קודמות</b> |
|-------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| 371,008     | -           | הכנסות פסקי דין עבודות שנים קודמות                            |
| (326,327)   | (535,895)   | שכר טרחה מקצועי והוצאות                                       |
| 44,681      | (535,895)   | סה"כ הכנסה (הוצאה) משפטיות בגין                               |
| =====       | =====       | עבודות שנים קודמות                                            |

\* שכ"ט בגין יועצים בתביעת ש.כהן הנדסה בע"מ - ראה גם באור 9א

| <u>2018</u> | <u>2019</u> | <b>ז. הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה -</b>   |
|-------------|-------------|--------------------------------------------|
| 6,644,919   | 7,243,658   | <u>הכנסות מפעילויות - נטו</u>              |
| -----       | -----       | בית התמר, תחנת מעבר, חניון משאיות          |
|             |             | ודיור מוגן רח' הנרקיס                      |
| 4,867,891   | 4,123,488   | <u>הכנסות מהשכרה - נטו</u>                 |
| -----       | -----       | מבנה אזה"ת צפוני, גני ילדים ומשרדים        |
| 11,512,810  | 11,367,146  | <u>סה"כ הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה -</u> |
| =====       | =====       | <u>נטו</u>                                 |

**ח. הוצאות מימון נטו**

| <u>2018</u> | <u>2019</u> |              |
|-------------|-------------|--------------|
| 22,304      | 30,027      | הכנסות מימון |
| (126,381)   | (161,553)   | הוצאות מימון |
| (104,077)   | (131,526)   |              |
| =====       | =====       |              |

באורים לדו"ח הכספי**באור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)****ט. הוצאות הנהלה וכלליות**

| <u>2018</u>      | <u>2019</u>      |                                       |
|------------------|------------------|---------------------------------------|
| 4,743,874        | 4,380,180        | משכורות ונלוות לשכר                   |
| 181,242          | 161,231          | שכר טרחה משפטיות                      |
| 490,409          | 480,460          | אחזקה וחשמל                           |
| 172,819          | 190,746          | שכר טרחה - יעוץ מקצועי                |
| 45,760           | 39,611           | ביטוחים                               |
| 6,600            | 15,960           | פרסום                                 |
| 44,962           | 47,665           | אחזקת משרד, צרכי משרד והדפסות         |
| 138,932          | 100,941          | ספרות מקצועית והשתלמויות              |
| 225,708          | 141,340          | אחזקת רכב - (לאחר ניכוי שווי שימוש)   |
| 40,212           | 16,544           | דואר וטלפון                           |
| 122,372          | 121,091          | מיסים, אגרות, ביול ומכרזים            |
| 100,801          | 65,086           | כיבודים, תרומות מתנות ושונות          |
| 2,368            | 949              | נסיעות ומשלוחים                       |
| 32,145           | 38,608           | פחת ציוד משרדי                        |
| 40,374           | 34,264           | פחת שיפורים במושכר                    |
| <b>6,388,578</b> | <b>5,834,676</b> | <b><u>סך הוצאות הנהלה וכלליות</u></b> |
| =====            | =====            |                                       |

**י. מיסים על ההכנסה**

| <u>2018</u>      | <u>2019</u>      |                        |
|------------------|------------------|------------------------|
| 1,896,436        | 1,446,145        | מיסים שוטפים           |
| -                | 999,314          | מיסים בגין שנים קודמות |
| <u>1,896,436</u> | <u>2,445,459</u> |                        |
| =====            | =====            |                        |

באורים לדו"ח הכספי

**באור 3 – השקעות**

**א. מורכב כדלקמן:**

| <u>2019</u> | <u>2018</u> |                                            |
|-------------|-------------|--------------------------------------------|
| 6,714,435   | 7,887,039   | <b>1. השקעה בנכסים מניבים</b>              |
| 986,031     | 555,253     | השקעה ב"בית התמר" נטו                      |
| 7,700,466   | 8,442,292   | השקעה בתחנת מעבר                           |
| -----       | -----       |                                            |
| 16,530,197  | 16,530,197  | <b>2. נכסים אחרים</b>                      |
| 226,874     | 56,366      | <u>חניון משאיות</u>                        |
| 16,757,071  | 16,586,563  | השקעה בהקמת חניון משאיות                   |
| 5,130,022   | 4,420,781   | ריהוט וציוד חניון משאיות                   |
| 11,627,049  | 12,165,782  | <u>בניכוי - פחת שנצבר חניון משאיות</u>     |
| -----       | -----       |                                            |
| 36,640,379  | 36,640,379  | <u>דיור מוגן – נרקיס</u>                   |
| 2,911,669   | 1,455,512   | השקעה בהקמת דיור מבנה דיור מוגן            |
| 33,728,710  | 35,184,867  | <u>בניכוי - פחת שנצבר</u>                  |
| -----       | -----       |                                            |
| 30,330,631  | 30,280,776  | תשלומים ע"ח מרכז תרבות וספורט <sup>1</sup> |
| -----       | -----       |                                            |
| 83,386,856  | 86,073,717  |                                            |
| =====       | =====       |                                            |

<sup>1</sup> 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.

**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 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>2019</u> | <u>2018</u> |                        |
|-------------|-------------|------------------------|
| 6,652,769   | 7,968,280   | <u>סך רכוש</u>         |
| -----       | =====       |                        |
| 111,582     | 240,003     | <u>התחייבויות והון</u> |
| 6,541,187   | 7,728,277   | התחייבויות             |
| 6,652,769   | 7,968,280   | הון עצמי               |
| =====       | =====       |                        |

באורים לדו"ח הכספי

**באור 3 – השקעות (המשך)**

**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.

אירועים לאחר תאריך המאזן - סיום תקופת ההתקשרות

בהתאם לסיכום כאמור לעיל, ההתקשרות להפעלת "תחנת המעבר" הסתיימה החל מיום 30.6.2020.

עיקרי המאזן \*

| <u>2018</u>    | <u>2019</u>    |             |
|----------------|----------------|-------------|
| 897,147        | 1,277,195      | לקוחות      |
| 1,267,527      | 1,101,024      | הכנסות לקבל |
| <u>299,818</u> | <u>299,227</u> | רכוש קבוע   |
| 2,464,492      | 2,677,446      |             |
| =====          | =====          |             |
| 1,909,239      | 1,691,415      | התחייבויות  |
| <u>555,253</u> | <u>986,031</u> | הון עצמי    |
| 2,464,492      | 2,677,446      |             |
| =====          | =====          |             |

**באור 4 – מבנים להשכרה**

| <u>2018</u>      | <u>2019</u>      |                             |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 16,456,150       | 16,631,450       | מבני גני ילדים <sup>1</sup> |
| <u>3,596,775</u> | <u>3,881,870</u> | <u>בניכו</u> – פחת נצבר     |
| 12,859,375       | 12,749,580       |                             |
| -----            | -----            |                             |
| 9,300,000        | 9,300,000        | מבנה רח' המדע*              |
| <u>686,616</u>   | <u>915,488</u>   | <u>בניכו</u> – פחת שנצבר    |
| 8,613,384        | 8,384,512        |                             |
| -----            | -----            |                             |
| 21,472,759       | 21,134,092       |                             |
| =====            | =====            |                             |

<sup>1</sup> החברה הינה בת רשות להפעלה (השכרה) של גני ילדים לתקופה של 10 שנים, 15 שנים ו-20 שנה.

באורים לדו"ח הכספי

**באור 5 - רכוש קבוע**

| <u>2018</u>      | <u>2019</u>      |                              |
|------------------|------------------|------------------------------|
| 1,115,709        | 1,133,294        | ציוד וריהוט משרדי – לפי עלות |
| <u>1,012,119</u> | <u>1,050,727</u> | <u>בניכוי</u> – פחת שנצבר    |
| 103,590          | 82,567           |                              |
| -----            | -----            |                              |
| 396,863          | 396,863          | שיפורים במושכר-לפי עלות      |
| <u>23,556</u>    | <u>61,521</u>    | <u>בניכוי</u> – פחת שנצבר    |
| 373,307          | 335,342          |                              |
| -----            | -----            |                              |
| 866,045          | 866,045          | תשלומים ע"ח מבנה משרדים      |
| <u>397,530</u>   | <u>431,793</u>   | <u>בניכוי</u> – פחת שנצבר    |
| 468,515          | 434,252          |                              |
| -----            | -----            |                              |
| 945,412          | 852,161          |                              |
| =====            | =====            |                              |

**באור 6 - 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 7 - מקדמות ע"ח עבודות – בניכוי עבודות שבועו**

|                                                                          |                |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|
| א. עבודות בפרויקטים ארוכי טווח באשדוד – אזה"ת הצפוני, רובע ט"ז ורובע י"ז |                |                                                      |
| <u>2018</u>                                                              | <u>2019</u>    | <b><u>ב. ההרכב:</u></b>                              |
| 44,354,321                                                               | 43,925,747     | <u>מקדמות שנתקבלו ע"ח</u>                            |
| -----                                                                    | -----          |                                                      |
| 13,184,444                                                               | 13,184,444     | <u>עלויות</u>                                        |
| <u>190,899</u>                                                           | <u>190,899</u> | עלויות ישירות                                        |
| 13,375,343                                                               | 13,375,343     | הנהלה וכלליות מזוהות                                 |
| -----                                                                    | -----          | <u>סך עלויות</u>                                     |
| 30,978,978                                                               | 30,550,404     | <u>סך מקדמות נטו לפני היוון הוצאות הנהלה וכלליות</u> |
| -----                                                                    | -----          |                                                      |
| 2,882,135                                                                | 2,882,135      | <u>בניכוי</u> - הנהלה וכלליות נדחות                  |
| -----                                                                    | -----          |                                                      |
| 28,096,843                                                               | 27,668,269     | <u>סך מקדמות נטו לאחר היוון הוצאות הנהלה וכלליות</u> |
| =====                                                                    | =====          |                                                      |

באורים לדו"ח הכספי

**באור 8 – הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות**

| <u>2018</u> | <u>2019</u> |                                           |
|-------------|-------------|-------------------------------------------|
| 35,689,612  | 32,883,197  | <u>הלוואות מתאגיד בנקאי</u>               |
| (2,780,000) | (2,804,865) | בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ                  |
| 32,909,612  | 30,078,332  | <u>בניכוי – חלויות שוטפות</u>             |
| -----       | -----       |                                           |
| 3,017,000   | 2,887,999   | <u>הלוואה מעיריית אשדוד</u>               |
| (1,824,000) | (1,520,000) | <u>בניכוי – חלויות שוטפות</u>             |
| 1,193,000   | 1,367,999   |                                           |
| -----       | -----       |                                           |
| 34,102,612  | 31,446,331  | סך הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות |
| =====       | =====       |                                           |
| 4,406,000   | 4,324,865   | חלויות שוטפות                             |
| =====       | =====       |                                           |

**באור 9 – התקשרויות והתחייבויות תלויות**

**א. התחייבויות תלויות**

תביעת ש.כהן הנדסה בע"מ ותביעה נגדית - תביעה ע"ס 9 מיליון ש"ח הוכרעה לטובת החברה בבית המשפט המחוזי. ערעור אשר הוגש לבית המשפט העליון קבע פיצוי בסך 203,610 ₪ בתוספת מע"מ לטובת החברה.

**ב. התקשרויות עם צדדים קשורים**

היקפן של העסקאות בדרך העסקים הרגילה שנעשו עם צד קשור (עיריית אשדוד) מסתכמות בסך של כ- 13.3 מיליון ש"ח.

**ג. התקשרויות אחרות**

1. השכרת מבנה תעשייתי הנמצא ברחוב הפלדה 24 באזור תעשיות הצפוני, אשדוד, גוש 2026 חלקה 2 ל"יקיר תעשיות בע"מ". השכירות הינה עד ליום 30/11/22 עם אופציה לאורכה למשך 5 שנים פלוס 5 שנים נוספות.

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 הלוואה 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 3 לפקודת מס הכנסה אשר לא מומשה.  
סך ההפסד שנוצר בחברה בגין מימוש חלקה כאמור מסתכם ב 15.45 מיליוני ש"ח.

3. במסגרת הסכם "בר רשות" של החברה (החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ) עם עיריית אשדוד – הבעלים של זכויות במגרש בגוש 2073 חלקה 63,64 תת חלקה 53 ברחוב הנרקיס, שד' בני ברית ברובע ח באשדוד, הוקם מבנה - מקבץ לדירור מוגן המושכר עפ"י הסכם עם משרד קליטת עלייה (מבנה דירור מוגן – רחוב הנרקיס). ההסכם הינו לתקופה של 20 שנים מיום קבלת טופס 4, אשר התקבל בדצמבר 2017. סמוך למועד זה, החלה החברה בהפעלת המקבץ ליחידות דירור לקשישים.

באורים לדו"ח הכספי

**באור 10 - הון מניות**

ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2019 ו-2018:

| <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 11 - 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 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.

**שעבוד 4 -** תאריך יצירה 27.05.2018 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בגין כספים שהומחו: 30,000,000 ש"ח בתוספת ריבית והצמדה המגיעים ו/או שיגיעו לחברה מאת: מדינת ישראל - המשרד לקליטת עלייה לפי הסכם מיום 09.07.2013 והתוספת לו מיום 16.11.2015 (להלן "הסכם") לרבות כספי הסיוע בשכר דירה המגיעים לזכאים של משרד הבינוי והשיכון שיועבר לחפ"א בע"מ בין באופן ישיר ובין באמצעות אחת מחברות ספקי הסיוע, לרבות דמי השכירות כמפורט בסעיף 8.4 להסכם, והכל ביחס לכספים שיגיעו לחברה בנכס הידוע כמתחם הדיור הכולל 200 יחידות דיור על מקרקעין בגוש 2073 חלקות 64, 63 תת חלקה 53 ברח' הנרקיס (שד' בני ברית) באשדוד לפי תוספת א' לאג"ח.