



החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

דו"ח כספי

ליום 31 בדצמבר, 2020

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 – 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 2020 ו-2019, 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, 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

אשדוד	הרפז	ושות'
13 ביוני, 2021	רואי	חשבון

מ א ז ן

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>באור</u>
<u>2019</u>	<u>2020</u>	

רכושרכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים

5,435,236 1,522,363

השקעות לזמן קצר

3,949,290 12,737,531 (א)2

חייבים ויתרות חובה

11,167,738 4,985,735 (ג)2

עבודות פיתוח בביצוע

567,011 - (ד)2סך רכוש שוטף

21,119,275 19,245,629

השקעות

83,386,856 79,543,190 3

מבנים להשכרה

21,134,092 20,615,327 4

רכוש קבוע

852,161 750,547 5

<u>126,492,384</u>	<u>120,154,693</u>
=====	=====

מ א ז

<u>ליום 31</u> <u>בדצמבר</u> <u>2019</u>	<u>ליום 31</u> <u>בדצמבר</u> <u>2020</u>	<u>באור</u>	
			התחייבויות והון
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
4,324,865	3,886,219		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>2,968,250</u>	<u>2,390,780</u>	2(ה)	זכאים ויתרות זכות
7,293,115	6,276,999		<u>סך התחייבויות שוטפות</u>
-----	-----		
-	-	6	<u>התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד</u>
-----	-----		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
27,688,269	21,196,024	7	מקדמות ע"ח עבודות – בניכי עבודות שבוצעו
31,446,331	27,223,112	8	הלוואות לזמן ארוך
-	-	9	<u>התקשרויות והתחייבויות תלויות</u>
59,134,600	48,419,136		
-----	-----		
66,427,115	54,696,135		<u>סך התחייבויות</u>
-----	-----		
60,064,669	65,458,558	10	<u>הון, קרנות ועודפים</u>
-----	-----		
<u>126,462,384</u>	<u>120,154,693</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>2019</u>	<u>2020</u>	<u>באור</u>	
513,611	3,189,058	(ו')2	רווח מעבודות פיתוח ובניה
(535,895)	-	(ו')2	(הוצאות) הכנסות משפטיות בגין עבודות שנים קודמות
(22,284)	3,189,058		רווח (הפסד) מעבודות פיתוח נטו
-----	-----		
9,105,709	9,012,930	(ז')2	הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה – נטו *
9,083,245	12,201,988		סך הכנסות מעבודות פיתוח, נכסים והשכרה
(131,526)	(113,283)	(ח')2	הוצאות מימון נטו
8,951,899	12,088,705		סך רווח והכנסות
-----	-----		
(5,834,676)	(5,027,179)	(ט')2	סך הוצאות הנהלה וכלליות
-----	-----		
3,117,223	7,061,526		רווח מפעילות שוטפת
2,261,437	170,349	(ג')3	רווח מהפסקת פעילות (תחנת מעבר)
5,378,660	7,231,875		רווח לפני מיסים על הכנסה
(2,445,459)	(1,837,986)	(י')2	מיסים על הכנסה
2,933,201	5,393,889		רווח נקי לשנה
=====	=====		

* הוצג מחדש בשל פעילות שהופסקה - תחנת מעבר, ראה גם באור ג3

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

דו"ח על השינויים בהון העצמילשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח/(הפסד)</u> <u>שלא יועדה</u>	<u>הון מניות</u>	
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 1 בינואר 2020</u>
			תנועה בשנת 2020:
<u>5,393,889</u>	<u>5,393,889</u>	<u>-</u>	רווח לשנה
<u>65,458,558</u> =====	<u>33,058,558</u> =====	<u>32,400,000</u> =====	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</u>

דו"ח על תזרימי המזומנים

<u>לשנה</u>	<u>לשנה</u>	
<u>שנסתיימה ביום</u>	<u>שנסתיימה ביום</u>	
<u>31 בדצמבר</u>	<u>31 בדצמבר</u>	
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
		<u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות שוטפת</u>
2,933,201	5,393,888	רווח נקי לפי דו"ח רווח והפסד
		התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים
(2,250,499)	627,768	מפעילות שוטפת, נספח א'
682,702	6,021,656	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
1,678,744	1,710,529	<u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה</u>
(1,459,150)	(8,788,241)	השקעה בנכסים קבועים ציוד ומבנים
741,826	1,805,039	השקעות לזמן קצר
961,420	(5,272,673)	השקעה – בית התמר ותחנת מעבר - נטו
-----	-----	מזומנים נטו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה
(2,831,280)	(4,661,856)	<u>תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון</u>
(2,831,280)	(4,661,865)	פרעון הלוואות מתאגיד בנקאי ואחר
-----	-----	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות מימון
(1,187,158)	(3,912,873)	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
6,622,394	5,435,236	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
5,435,236	1,522,363	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

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

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
-	298,636	הפסד הון פעילות מופסקת
<u>613,973</u>	<u>629,833</u>	פחת והפחתות
613,973	928,469	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(428,574)	(5,905,234)	(ירידה) עליה במקדמות שנתקבלו ע"ח עבודות בניכוי
(3,952,232)	6,182,003	עבודות בביצוע
<u>1,516,334</u>	<u>(577,470)</u>	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(2,864,472)	(300,701)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>-----</u>	<u>-----</u>	
(2,250,499)	627,768	
=====	=====	

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- 0.7% (אשתקד עלייה ב-0.6%).

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 100.10	2020
נקודות 100.80	2019
נקודות 100.20	2018
שיעור העלייה בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	
-0.7%	2020
0.6%	2019
0.8%	2018

* על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריכי המאזנים, לפי בסיס ממוצע
2018 = 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>2019</u>	<u>2020</u>	
1,501,371	-	הכנסות לקבל
4,081,035	3,547,522	עירית אשדוד
229,882	-	רשות המיסים
2,399,601	110,374	אחרים
<u>2,955,849</u>	<u>1,327,839</u>	המחאות לגבייה
11,167,738	4,985,735	<u>סך חייבים ויתרות חובה</u>
=====	=====	

ד. עבודות פיתוח בביצוע

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
629,157	-	מקדמות שהתקבלו
- - - - -	- - - - -	
1,105,036	-	עלויות ישירות
		בתוספת הוצאות הנהלה
<u>91,132</u>	<u>-</u>	וכלליות שהוונו
1,196,168	-	<u>סך עלויות</u>
- - - - -	- - - - -	
(567,011)	-	<u>סך עבודות פיתוח בביצוע</u>
=====	=====	

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

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
1,431,221	1,371,884	הוצאות לשלם
1,233,891	328,770	מקדמות מלקוחות
69,175	12,713	המחאות לפרעון
<u>233,963</u>	<u>677,413</u>	מוסדות וזכאים שונים
2,968,250	2,390,780	
=====	=====	

ו. רווח מעבודות פיתוח

הכנסות מעבודות פיתוח ארוכות טווח - רובעים יז', ט"ז, מע"ר דרום (אשתקד), שיפוץ איצטדיון עירוני (אשתקד), פיתוח פארק הייטק וכן עבודות פיקוח מרינה.

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>הכנסות</u>
8,041,193	31,619,577	
-----	-----	
7,166,729	28,341,702	<u>עלות עבודות :</u>
349,581	52,965	הוצאות ישירות
<u>11,272</u>	<u>35,852</u>	יעוץ הנדסי ותכנון
7,527,582	28,430,519	צילומים ואחרות
-----	-----	
513,611	3,189,058	<u>סך רווח מעבודות פיתוח</u>
=====	=====	

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

<u>2019</u>	<u>2020</u>	ו³ – הוצאות משפטיות בגין עבודות שנים קודמות
-	-	הכנסות פסקי דין עבודות שנים קודמות
(535,895)	-	שכר טרחה מקצועי והוצאות
(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>*2019</u>	<u>2020</u>	ז. הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה –
4,982,221	5,166,650	<u>הכנסות מפעילויות – נטו *</u> בית התמר, חניון משאיות ודיור מוגן רח' הנרקיס
4,123,488	3,846,280	<u>הכנסות מהשכרה – נטו</u> מבנה אזה"ת צפוני, גני ילדים ומשרדים
9,105,709	9,012,930	<u>סה"כ הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה – נטו</u>
=====	=====	

* מספרי אשתקד הוצגו מחדש בשל פעילות שהופסקה – הפעלת תחנת מעבר. ראה גם באור 3(ג)

ח. הוצאות מימון נטו

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
30,027	90,369	הכנסות מימון
(161,553)	203,652	הוצאות מימון
(131,526)	(113,283)	
=====	=====	

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

<u>2019</u>	<u>2020</u>	ט. הוצאות הנהלה וכלליות
4,380,180	3,890,848	משכורות ונלוות לשכר
161,231	71,904	שכר טרחה משפטיות
480,460	420,422	אחזקה וחשמל
190,746	83,089	שכר טרחה - יעוץ מקצועי
39,611	42,312	ביטוחים
15,960	6,715	פרסום
47,665	39,506	אחזקת משרד, צרכי משרד והדפסות
100,941	71,771	ספרות מקצועית והשתלמויות
141,340	26,247	אחזקת רכב – (לאחר ניכוי שווי שימוש)
16,544	46,839	דואר וטלפון
121,091	106,831	מיסים, אגרות, ביול ומכרזים
65,086	147,677	כיבודים, תרומות מתנות ושונות
949	502	נסיעות ומשלוחים
38,608	38,252	פחת ציוד משרדי
<u>34,264</u>	<u>34,264</u>	פחת שיפורים במושכר
5,834,676	5,027,179	<u>סך הוצאות הנהלה וכלליות</u>
=====	=====	

י. מיסים על ההכנסה

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
1,446,145	1,837,986	מיסים שוטפים
<u>999,314</u>	<u>-</u>	מיסים בגין שנים קודמות
2,445,459	1,837,986	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 3 – השקעות

א. מורכב כדלקמן:

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
6,714,435	5,828,788	1. השקעה בנכסים מניבים
<u>986,031</u>	<u>66,639</u>	השקעה ב"בית התמר" נטו
7,700,466	5,895,427	השקעה בתחנת מעבר
-----	-----	
16,530,197	16,530,197	2. נכסים אחרים
<u>226,874</u>	<u>229,780</u>	<u>חניון משאיות</u>
16,757,071	16,759,977	השקעה בהקמת חניון משאיות
<u>5,130,022</u>	<u>5,844,111</u>	ריהוט וציוד חניון משאיות
11,627,049	10,915,866	<u>בניכוי - פחת שנצבר חניון משאיות</u>
-----	-----	
36,640,379	36,641,922	<u>דיר מוגן – נרקיס</u>
<u>2,911,669</u>	<u>4,367,831</u>	השקעה בהקמת דיר מבנה דיר מוגן
33,728,710	32,274,091	<u>בניכוי - פחת שנצבר</u>
-----	-----	
30,330,631	30,457,806	תשלומים ע"ח מרכז תרבות וספורט ¹
-----	-----	
<u>83,386,856</u>	<u>79,543,190</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.

ב. בנין למקבץ דיר – "בית התמר"

החברה מפעילה מבנה מקבץ ליחידות דיר ומשכירה אותו עפ"י הסכם ל-25 שנה במסגרת הסכם עם המשרד לקליטת עלייה באמצעות "עמידר" לדיר 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>2020</u>	
6,652,769	5,755,280	<u>סך רכוש</u>
=====	=====	
111,582	99,740	<u>התחייבויות והון</u>
<u>6,541,187</u>	<u>5,655,540</u>	התחייבויות
6,652,769	5,755,280	הון עצמי
=====	=====	

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.

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.

סיום תקופת ההתקשרות

בהתאם לסיכום כאמור לעיל, ההתקשרות להפעלת "תחנת המעבר" הסתיימה החל מיום 30.6.2020. תוצאות פעילות הפעלת תחנת המעבר לשנים 2019 ו-2020 הוצגה כפעילות מופסקת.

לחברה מידע מהימן על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של כל מגזר. בהתאם לסעיף 45 לתקן חשבונאות מספר 8, פעילויות מופסקות, סווגו מספרי ההשוואה מחדש כדי לשקף את תוצאות הפעילות של הפעילות המופסקת. בשנת 2020, נבעו לחברה רווחים שוטפים בגין הפעלת תחנת המעבר בסך 468,985 ש"ח והפסד ממימוש השקעה ברכוש קבוע בסך 298,636 ש"ח.

עיקרי המאזן *

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
1,277,195	66,639	לקוחות
1,101,024	-	הכנסות לקבל
<u>299,227</u>	<u>-</u>	רכוש קבוע
2,677,446	66,639	
=====	=====	
1,691,415	-	התחייבויות
<u>986,031</u>	<u>66,639</u>	הון עצמי
2,677,446	66,639	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 4 – מבנים להשכרה

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
16,631,450	16,631,450	מבני גני ילדים ¹
<u>3,881,870</u>	<u>4,171,763</u>	<u>בניכוי – פחת נצבר</u>
12,749,580	12,459,687	
-----	-----	
9,300,000	9,300,000	מבנה רח' המדע*
<u>915,488</u>	<u>1,144,360</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
8,384,512	8,155,640	
-----	-----	
<u>21,134,092</u>	<u>20,615,327</u>	
=====	=====	

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

באור 5 – רכוש קבוע

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
1,133,294	1,142,157	ציוד וריהוט משרדי – לפי עלות
<u>1,050,727</u>	<u>1,088,979</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
82,567	53,178	
-----	-----	
396,863	396,863	שיפורים במושכר-לפי עלות
<u>61,521</u>	<u>95,785</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
335,342	301,078	
-----	-----	
866,045	866,045	תשלומים ע"ח מבנה משרדים
<u>431,793</u>	<u>469,754</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
434,252	396,291	
-----	-----	
<u>852,161</u>	<u>750,547</u>	
=====	=====	

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.

באורים לדו"ח הכספי

באור 7 – מקדמות ע"ח עבודות – בניכוי עבודות שבוצעו

א. עבודות בפרויקטים ארוכי טווח באשדוד – , אזה"ת הצפוני, רובע ט"ז ורובע י"ז		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ב. ההרכב:		
מקדמות שנתקבלו ע"ח	21,196,024	43,925,747
	-----	-----
עלויות		
עלויות ישירות	-	13,184,444
הנהלה וכלליות מזהות	-	190,899
סך עלויות	-	13,375,343
	-----	-----
סך מקדמות נטו לפני היוון הוצאות הנהלה וכלליות	21,196,024	30,550,404
	-----	-----
בניכוי - הנהלה וכלליות נדחות	-	2,882,135
	-----	-----
סך מקדמות נטו לאחר היוון הוצאות הנהלה וכלליות	21,196,024	27,668,269
	=====	=====

באור 8 – הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
הלוואות מתאגיד בנקאי			
בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	30,043,932	32,883,197	
בניכוי – חלויות שוטפות	2,820,820	(2,804,865)	
	27,223,112	30,078,332	
	-----	-----	
הלוואה מעיריית אשדוד			
בניכוי – חלויות שוטפות	1,065,399	2,887,999	
	1,065,399	(1,520,000)	
	-	1,367,999	
	-----	-----	
סך הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות	27,223,112	31,446,331	
	=====	=====	
חלויות שוטפות	3,886,219	4,324,865	
	=====	=====	

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

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2020

היקפן של העסקאות בדרך העסקים הרגילה שנעשו עם צד קשור (עיריית אשדוד) מסתכמות בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח.

באורים לדו"ח הכספי

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 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. 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 לדיור מוגן המושכר עפ"י הסכם עם משרד קליטת עלייה (מבנה דיור 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 דיור לקשישים.

באור 10 - הון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2020 ו-2019:

<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.

באורים לדו"ח הכספי**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.