

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

דו"ח כספי

ליום 31 בדצמבר, 2021

הרפז ושות' – רואי חשבון
HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

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 2021 ו-2020, 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, 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

הרפז ושות'
רואי חשבון

אשדוד

12 ביוני, 2022

מ א ז

ליום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>באור</u>	
			רכוש
			<u>רכוש שוטף</u>
1,522,363	10,036,831		מזומנים ושווי מזומנים
12,737,531	2,720,453	2(א)	השקעות לזמן קצר
<u>4,985,735</u>	<u>4,843,689</u>	2(ג)	חייבים ויתרות חובה
19,245,629	17,600,973		סך רכוש שוטף
79,543,190	83,095,924	3	<u>השקעות</u>
20,615,327	20,816,484	4	<u>מבנים ומתקנים להשכרה</u>
750,547	650,577	5	<u>רכוש קבוע</u>
<u>120,154,693</u>	<u>122,163,958</u>		
=====	=====		

הרפז ושות' – רואי חשבון
HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

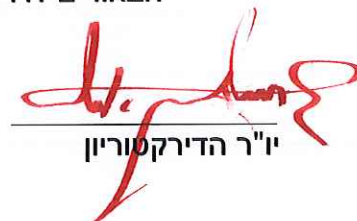
מ א ז ן

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>באור</u>	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
3,886,219	2,904,000		חליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>2,390,780</u>	<u>4,868,009</u>	(ד)2	זכאים ויתרות זכות
6,276,999	7,772,009		<u>סך התחייבויות שוטפות</u>
-----	-----		
-	-	6	<u>התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד</u>
-----	-----		
			התחייבויות לזמן ארוך
21,196,024	18,462,598	7	מקדמות ע"ח עבודות – בניכי עבודות שבוצעו
27,223,112	24,277,274	8	הלוואות לזמן ארוך
-	-	9	<u>התקשרויות והתחייבויות תלויות</u>
<u>48,419,136</u>	<u>42,739,872</u>		
-----	-----		
<u>54,696,135</u>	<u>50,511,881</u>		<u>סך התחייבויות</u>
-----	-----		
65,458,558	71,652,077	10	<u>הון, קרנות ועודפים</u>
<u>120,154,693</u>	<u>122,163,958</u>		
=====	=====		

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו



מנכ"ל



יו"ר הדירקטוריון

הרפז ושות' – רואי חשבון
HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

דו"ח רווח והפסדלשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>באור</u>	
3,189,058	3,211,347	(ה)2	רווח מעבודות פיתוח ובניה
<u>9,012,930</u>	<u>10,044,859</u>	(ו)2	הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה – נטו
12,201,988	13,256,206		<u>סך הכנסות מעבודות פיתוח, נכסים והשכרה</u>
<u>(113,283)</u>	<u>(269,457)</u>	(ז)2	הוצאות מימון נטו
12,088,705	12,986,749		<u>סך רווח והכנסות</u>
<u>(5,027,179)</u>	<u>(4,737,417)</u>	(ח)2	<u>סך הוצאות הנהלה וכלליות</u>
<u>7,061,526</u>	<u>8,249,332</u>		רווח מפעילות שוטפת
<u>170,349</u>	<u>-</u>	(ג)3	רווח מהפסקת פעילות (תחנת מעבר)
7,231,875	8,249,332		רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>(1,837,986)</u>	<u>(2,055,813)</u>	(ט)2	מיסים על הכנסה
<u>5,393,889</u>	<u>6,193,519</u>		רווח נקי לשנה
<u>=====</u>	<u>=====</u>		

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

דו"ח על השינויים בהון העצמילשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח שלא יועדה</u>	<u>הון מניות</u>	
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
65,458,558	33,058,558	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2021</u>
			תנועה בשנת 2021:
<u>6,193,519</u>	<u>6,193,519</u>	<u>-</u>	רווח לשנה
<u>71,652,077</u>	<u>39,252,077</u>	<u>32,400,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</u>
=====	=====	=====	

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
5,393,889	6,193,519	<u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות שוטפת</u>
		רווח נקי לפי דו"ח רווח והפסד
		התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים
<u>627,768</u>	<u>634,607</u>	מפעילות שוטפת, נספח א'
6,021,657	6,828,126	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
1,710,528	(3,614,096)	<u>תזרימי מזומנים שנבעו (ששימשו) מ(ל)פעילות – השקעה</u>
(8,788,241)	10,017,078	השקעה בנכסים קבועים ציוד ומבנים
		השקעות לזמן קצר
<u>1,805,039</u>	<u>(788,583)</u>	השקעה – בית התמר ותחנת מעבר (אשתקד) - נטו
(5,272,674)	5,614,399	מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מ(ל)פעילות – השקעה
-----	-----	
(4,661,856)	(3,928,057)	<u>תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון</u>
		פרעון הלוואות מתאגיד בנקאי ואחר
(4,661,856)	(3,928,057)	מזומנים נטו (שימשו) מפעילות מימון
-----	-----	
(3,912,873)	8,514,468	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>5,435,236</u>	<u>1,522,363</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,522,363	10,036,831	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

דו"ח על תזרימי המזומניםלשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
298,636	-	הפסד הון פעילות מופסקת
<u>629,833</u>	<u>748,758</u>	פחת והפחתות
928,469	748,758	
- - - - -	- - - - -	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		(ירידה) במקדמות שנתקבלו ע"ח עבודות בניכוי
(5,905,234)	(2,733,426)	עבודות בביצוע
6,182,003	142,046	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
<u>(577,470)</u>	<u>2,477,229</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(300,701)	(114,151)	
- - - - -	- - - - -	
<u>627,768</u>	<u>634,607</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 בשנת הדו"ח ב- 2.8% (אשתקד -ירידה ב-0.7%).

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.

הרפז ושות' – רואי חשבון

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

באורים לדו"ח הכספיבאור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- ו. הוצאות נדחות, לאחר הפחתה שנצברה
הוצאות הנהלה וכלליות המהוות לפרויקטים שטרם הגיעו לאחוז גמר של 25%,
מקבלות ביטוי בדו"ח הכספי.
- 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 *

	31 בדצמבר
נקודות	2021
102.91	2020
100.10	2019
100.80	

שיעור העלייה בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר

2.8%	2021
-0.7%	2020
0.6%	2019

* על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך המאזנים, לפי בסיס ממוצע
2018 = 100.

באורים לדו"ח הכספיבאור 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>2020</u>	<u>2021</u>	
1,327,839	2,020,942	המחאות לגבייה
3,547,522	2,012,672	עירית אשדוד
110,374	467,496	אחרים
-	339,579	רשות המיסים
-	3,000	הכנסות לקבל
<u>4,985,735</u>	<u>4,843,689</u>	
=====	=====	

ד. **זכאים ויתרות זכות**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
1,371,884	1,341,811	הוצאות לשלם
328,770	1,600,991	מקדמות מלקוחות
12,713	68,716	המחאות לפרעון
413,811	1,423,162	רשות המיסים
-	365,371	ספקים וקבלני משנה
<u>263,602</u>	<u>67,958</u>	זכאים אחרים
<u>2,390,780</u>	<u>4,868,009</u>	
=====	=====	

הרפז ושות' - רואי חשבון

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

באורים לדו"ח הכספיבאור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)**ה. רווח מעבודות פיתוח**

הכנסות מעבודות פיתוח ארוכות טווח - רובעים יז', ט"ז, שיפוץ איצטדיון עירוני, פיתוח פארק הייטק וכן עבודות פיקוח מרינה.

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>הכנסות</u>
31,619,577	9,124,808	
-----	-----	
28,341,702	5,731,134	<u>עלות עבודות :</u>
52,965	136,978	הוצאות ישירות
<u>35,852</u>	<u>45,349</u>	יעוץ הנדסי ותכנון
28,430,519	5,913,461	צילומים ואחרות
-----	-----	
<u>3,189,058</u>	<u>3,211,347</u>	<u>סך רווח מעבודות פיתוח</u>
=====	=====	

ו. הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה - נטו

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
5,166,650	5,632,413	<u>הכנסות מפעילויות - נטו</u>
-----	-----	בית התמר, חניון משאיות ודיור מוגן רח' הנרקיס
3,846,280	4,426,523	<u>הכנסות מהשכרה - נטו</u>
-----	-----	מבנה אזה"ת צפוני, גני ילדים ומשרדים
<u>9,012,930</u>	<u>10,058,936</u>	<u>סה"כ הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה - נטו</u>
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספיבאור 2 - פירוטים נוספים לכמה מסעיפי הדו"חות הכספיים (המשך)ז. הוצאות מימון נטו

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
90,369	42,362	הכנסות מימון
(203,652)	(311,819)	הוצאות מימון
(113,283)	(269,457)	
=====	=====	

ח. הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
3,890,848	3,319,949	משכורות ונלוות לשכר
71,904	175,739	שכר טרחה משפטיות
420,422	463,333	אחזקה וחשמל
83,089	72,000	שכר טרחה - יעוץ מקצועי
42,312	66,811	ביטוחים
6,715	6,247	פרסום
39,506	35,240	אחזקת משרד, צרכי משרד והדפסות
71,771	193,522	ספרות מקצועית והשתלמויות
26,247	110,867	אחזקת רכב - (לאחר ניכוי שווי שימוש)
46,839	63,356	דואר וטלפון
106,831	138,015	מיסים ואגרות
147,677	22,479	כיבודים, תרומות מתנות ושונות
502	-	נסיעות ומשלוחים
38,252	35,595	פחת ציוד משרדי
34,264	34,264	פחת שיפורים במושכר
5,027,179	4,737,417	<u>סך הוצאות הנהלה וכלליות</u>
=====	=====	

ט. מיסים על ההכנסה

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
1,837,986	2,055,813	מיסים שוטפים
=====	=====	

הרפז ושות' - רואי חשבון

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

באורים לדו"ח הכספיבאור 3 – השקעותא. מורכב כדלקמן:

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
5,828,788	5,106,844	<u>1. השקעה בנכסים מניבים</u>
<u>66,639</u>	-	השקעה ב"בית התמר" נטו
5,895,427	5,106,844	השקעה בתחנת מעבר
-----	-----	
16,530,197	16,530,197	<u>2. נכסים אחרים</u>
<u>229,780</u>	<u>232,515</u>	<u>חניון משאיות</u>
16,759,977	16,762,712	השקעה בהקמת חניון משאיות
<u>5,844,111</u>	<u>6,557,365</u>	ריהוט וציוד חניון משאיות
10,915,866	10,205,347	<u>בניכוי - פחת שנצבר חניון משאיות</u>
-----	-----	
36,641,922	36,645,313	<u>דיר מוגן – נרקיס</u>
<u>4,367,831</u>	<u>5,824,417</u>	השקעה בהקמת דיר מבנה דיר מוגן
32,274,091	30,820,896	<u>בניכוי - פחת שנצבר</u>
-----	-----	
-	823,641	<u>דיר להשכרה – רובע ט</u>
-----	-----	השקעה בהקמת מבנים להשכרה למגורים ¹
30,457,806	36,139,196	<u>תשלומים ע"ח מרכז תרבות וספורט²</u>
<u>79,543,190</u>	<u>83,095,924</u>	
=====	=====	

¹ החברה התקשרה עם עיריית אשדוד לחכירת שטח לתקופה של 52 שנים ברובע ט' באשדוד ופועלת להקמת מבני מגורים להשכרה.

² 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.

הרפז ושות' – רואי חשבון

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

באורים לדו"ח הכספי

באור 3 – 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 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>2020</u>	<u>2021</u>	
5,755,280	5,042,118	<u>סך רכוש</u>
=====	=====	
		<u>התחייבויות והון</u>
99,740	108,521	התחייבויות
<u>5,655,540</u>	<u>4,933,597</u>	הון עצמי
5,755,280	5,042,118	
=====	=====	

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.

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 ₪.

עיקרי המאזן (תחנת מעבר – פעילות מופסקת אשתקד)*

2020	2021	
66,639	-	לקוחות
66,639	-	
=====	=====	
66,639	-	הון עצמי
66,639	-	
=====	=====	

הרפז ושות' – רואי חשבון
HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספיבאור 4 – מבנים ומתקנים להשכרה

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
16,631,450	16,631,450	מבני גני ילדים ¹
<u>4,171,763</u>	<u>4,461,656</u>	<u>בניכוי – פחת נצבר</u>
12,459,687	12,169,794	
-----	-----	
9,300,000	9,300,000	מבנה רח' המדע
<u>1,144,360</u>	<u>1,373,232</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
8,155,640	7,926,768	
-----	-----	
-	779,652	מתקנים סולאריים – רח' המדע
-	<u>59,730</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
-	719,922	
-----	-----	
<u>20,615,327</u>	<u>20,816,484</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>2020</u>	<u>2021</u>	
1,142,157	1,150,007	ציוד וריהוט משרדי – לפי עלות
<u>1,088,979</u>	<u>1,124,574</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
53,178	25,433	
-----	-----	
396,863	396,863	שיפורים במושכר-לפי עלות
<u>95,785</u>	<u>130,049</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
301,078	266,814	
-----	-----	
866,045	866,045	תשלומים ע"ח מבנה משרדים
<u>469,754</u>	<u>507,715</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
396,291	358,330	
-----	-----	
<u>750,547</u>	<u>650,577</u>	
=====	=====	

הרפז ושות' – רואי חשבון
HARPAZ & CO. - C.P.A (ISR)

באורים לדו"ח הכספי

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 שבוצעו

א. עבודות בפרויקטים ארוכי טווח באשדוד - אזה"ת הצפוני, רובע ט"ז ורובע י"ז

<u>2020</u>	<u>2021</u>	ב. ההרכב:
21,196,024	18,462,598	סך מקדמות נטו
=====	=====	

באור 8 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>הלוואות מתאגיד בנקאי</u>
30,043,932	27,181,274	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
<u>2,820,820</u>	<u>2,904,000</u>	<u>בניכוי - חלויות שוטפות</u>
27,223,112	24,277,274	
-----	-----	
1,065,399	-	<u>הלוואה מעיריית אשדוד</u>
<u>1,065,399</u>	-	<u>בניכוי - חלויות שוטפות</u>
-	-	
-----	-----	
27,223,112	24,277,274	סך הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
=====	=====	
3,886,219	2,904,000	חלויות שוטפות
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 9 – התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות עם צדדים קשורים

היקפן של העסקאות בדרך העסקים הרגילה שנעשו עם צד קשור (עיריית אשדוד) מסתכמות בסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח (אשתקד - כ-14.5 מיליון ש"ח).

ב. 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 ועוד 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.

4. התקשרות עם עיריית אשדוד לחכירת שטח ברובע ט' באשדוד. לתקופה של 52 שנה. השטח מיועד להקמת מבני מגורים להשכרה.

באורים לדו"ח הכספי

באור 10 - הון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר, 2021 ו-2020:

<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 (א.י.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 כחירה 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.

הרפז ושות' - רואי חשבון

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