

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

דו"ח כספי

ליום 31 בדצמבר, 2022

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

החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ

תוכן העניינים

דף

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

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 2022 ו-2021, 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, 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

הרפז
רואי
חשבון
ושות'

אשדוד

4 במאי, 2023

מ א זליום 31 בדצמבר

<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>באור</u>	
			רכוש
			<u>רכוש שוטף</u>
10,036,831	8,927,180		מזומנים ושווי מזומנים
2,720,453	1,356,703	2(א)	השקעות לזמן קצר
<u>4,843,689</u>	<u>9,324,561</u>	2(ג)	חייבים ויתרות חובה
17,600,973	19,608,444		<u>סך רכוש שוטף</u>
-----	-----		
83,095,924	92,023,627	3	<u>השקעות</u>
-----	-----		
20,816,484	20,286,399	4	<u>מבנים ומתקנים להשכרה</u>
-----	-----		
650,577	618,823	5	<u>רכוש קבוע</u>
-----	-----		
 <u>122,163,958</u>	 <u>132,537,293</u>		
 =====	 =====		

הרפז ושות' – רואי חשבון

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

מ א ז

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>באור</u>	
			ה ת ח י י ב ו י ו ת ו ה ו ן
			התחייבויות שוטפות
2,904,000	979,654		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>4,868,009</u>	<u>5,058,224</u>	(ד)2	זכאים ויתרות זכות
7,772,009	6,037,878		סך התחייבויות שוטפות
-----	-----		
-	-	6	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד
-----	-----		
			התחייבויות לזמן ארוך
18,462,598	18,462,598	7	מקדמות ע"ח עבודות – בניכי עבודות שבוצעו
24,277,274	23,339,067	8	הלוואות לזמן ארוך – בניכי חלויות שוטפות
-	-	9	התקשרויות והתחייבויות תלויות
<u>42,739,872</u>	<u>41,801,665</u>		
-----	-----		
<u>50,511,881</u>	<u>47,839,543</u>		סך התחייבויות
-----	-----		
71,652,077	84,697,750	10	הון, קמנות ועודפים
-----	-----		
<u>122,163,958</u>	<u>132,537,293</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>2021</u>	<u>2022</u>	<u>באור</u>	
3,211,347	8,006,845	(ה)2	רווח מעבודות פיתוח ובניה
<u>10,044,859</u>	<u>12,976,719</u>	(ו)2	הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה – נטו
13,256,206	20,983,564		סך הכנסות מעבודות פיתוח, נכסים והשכרה
<u>(269,457)</u>	<u>5,461</u>	(ז)2	הכנסות (הוצאות) מימון נטו
12,986,749	20,989,025		סך רווח והכנסות
<u>(4,737,417)</u>	<u>(3,860,311)</u>	(ח)2	סך הוצאות הנהלה וכלליות
<u>8,249,332</u>	<u>17,128,714</u>		רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>(2,055,813)</u>	<u>(4,083,041)</u>	(ט)2	מיסים על הכנסה
<u>6,193,519</u>	<u>13,045,673</u>		רווח נקי לשנה
=====	=====		

הבאורים לדו"ח הכספי מהווים חלק בלתי נפרד ממנו

דו"ח על השינויים בהון העצמילשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

<u>סך הכל</u>	<u>יתרת רווח שלא יועדה</u>	<u>הון מניות</u>	
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
71,652,077	39,252,077	32,400,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2022</u>
			תנועה בשנת 2022:
<u>13,045,673</u>	<u>13,045,673</u>	<u>-</u>	רווח לשנה
84,697,750	52,297,750	32,400,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>
=====	=====	=====	

הרפז ושות' – רואי חשבון

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

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
6,193,519	13,045,673	<u>תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) מ(ל)פעילות שוטפת</u>
		רווח נקי לפי דו"ח רווח והפסד
		התאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי מזומנים
<u>634,607</u>	<u>(3,675,461)</u>	מפעילות שוטפת, נספח א'
6,828,126	9,370,212	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
(3,614,096)	(4,861,323)	<u>תזרימי מזומנים שנבעו (שימוש) מ(ל)פעילות – השקעה</u>
		השקעה בנכסים קבועים ציוד ומבנים
10,017,078	(1,363,750)	השקעות לזמן קצר
<u>(788,583)</u>	<u>(1,392,237)</u>	השקעה – בית התמר נטו
5,614,399	(7,617,310)	מזומנים נטו (שימוש) נבעו מ(ל)פעילות – השקעה
-----	-----	
<u>(3,928,057)</u>	<u>(2,862,553)</u>	<u>תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון</u>
		פרעון הלוואות מתאגיד בנקאי ואחר
<u>(3,928,057)</u>	<u>(2,862,553)</u>	מזומנים נטו (שימוש) מפעילות מימון
-----	-----	
8,514,468	(1,109,651)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>1,522,363</u>	<u>10,036,831</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
10,036,831	8,927,180	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

הרפז ושות' – רואי חשבון

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

דו"ח על תזרימי המזומניםלשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים ושווי המזומנים מפעילות שוטפת

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
		הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:
<u>748,758</u>	<u>615,196</u>	פחת והפחתות
748,758	615,196	
-----	-----	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		(ירידה) במקדמות שנתקבלו ע"ח עבודות בניכוי
(2,733,426)	-	עבודות בביצוע
142,046	(4,480,872)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
<u>2,477,229</u>	<u>190,215</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(114,151)	(4,290,657)	
-----	-----	
<u>634,607</u>	<u>(3,675,461)</u>	
=====	=====	

הרפז ושות' – רואי חשבון

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

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-5.3% (אשתקד ב-2.8%).

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.

הרפז ושות' – רואי חשבון

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

באורים לדו"ח הכספי

באור 1 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- א. הוצאות נדחות, לאחר הפחתה שנצברה
הוצאות הנהלה וכלליות המהוונות 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
108 נקודות	2022
102.91 נקודות	2021
100.10 נקודות	2020
שיעור העלייה בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	
5.3%	2022
2.8%	2021
-0.7%	2020

* על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריכי 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>2021</u>	<u>2022</u>	
2,020,942	2,099,081	המחאות לגבייה
2,012,672	6,513,356	עירית אשדוד
467,496	622,799	אחרים
339,579	-	רשות המיסים
<u>3,000</u>	<u>89,325</u>	הכנסות לקבל
4,843,689	9,324,561	
=====	=====	

ד. **זכאים ויתרות זכות**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
1,341,811	1,659,603	הוצאות לשלם
1,600,991	1,810,069	מקדמות מלקוחות
68,716	8,480	המחאות לפרעון
1,423,162	1,315,811	רשות המיסים
365,371	104,946	ספקים וקבלני משנה
<u>67,958</u>	<u>159,315</u>	זכאים אחרים
4,868,009	5,058,224	
=====	=====	

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>2021</u>	<u>2022</u>	<u>הכנסות</u>
9,124,808	44,965,470	
-----	-----	
		<u>עלות עבודות :</u>
5,731,134	36,534,772	הוצאות ישירות
136,978	417,500	יעוץ הנדסי ותכנון
<u>45,349</u>	<u>6,353</u>	צילומים ואחרות
5,913,461	36,958,625	
-----	-----	
<u>3,211,347</u>	<u>8,006,845</u>	<u>סך רווח מעבודות פיתוח</u>
=====	=====	

ו. הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה - נטו

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
5,618,336	4,227,564	<u>הכנסות מפעילויות - נטו</u>
-----	-----	בית התמר, חניון משאיות ודיור מוגן רח' הנרקיס
4,426,523	8,749,155	<u>הכנסות מהשכרה - נטו</u>
-----	-----	מבנה אזה"ת צפוני, גני ילדים ומשרדים
<u>10,044,859</u>	<u>12,976,719</u>	<u>סה"כ הכנסות מפעילות בנכסים והשכרה - נטו</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)

ז. הכנסות (הוצאות) מימון נטו

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
42,362	98,106	הכנסות מימון
(311,819)	(92,645)	הוצאות מימון
(269,457)	5,461	
=====	=====	

ח. הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
3,319,949	2,405,414	משכורות ונלוות לשכר
175,739	274,445	שכר טרחה משפטיות
463,333	426,423	אחזקה וחשמל
72,000	72,000	שכר טרחה - יעוץ מקצועי
66,811	24,200	ביטוחים
6,247	6,042	פרסום
35,240	33,689	אחזקת משרד, צרכי משרד והדפסות
193,522	156,303	ספרות מקצועית והשתלמויות
110,867	161,619	אחזקת רכב - (לאחר ניכוי שווי שימוש)
63,356	48,781	דואר וטלפון
138,015	188,765	מיסים ואגרות
22,479	15,480	כיבודים, תרומות מתנות ושונות
35,595	13,051	פחת ציוד משרדי
34,264	34,099	פחת שיפורים במושכר
4,737,417	3,860,311	<u>סך הוצאות הנהלה וכלליות</u>
=====	=====	

ט. מסים על ההכנסה

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
2,055,813	4,083,041	מיסים שוטפים
=====	=====	

הרפז ושות' - רואי חשבון

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

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

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
5,106,844	3,714,607	<u>1. השקעה בנכסים מניבים</u>
-----	-----	השקעה ב"בית התמר" נטו
		<u>2. נכסים אחרים</u>
		<u>חניון משאיות</u>
16,530,197	16,530,197	השקעה בהקמת חניון משאיות
232,515	232,515	ריהוט וציוד חניון משאיות
16,762,712	16,762,712	
6,557,365	7,219,678	<u>בניכוי - פחת שנצבר חניון משאיות</u>
10,205,347	9,543,034	
-----	-----	
		<u>דיר מוגן – נרקיס</u>
36,645,313	36,652,286	השקעה בהקמת דיר מבנה דיר מוגן
5,824,417	7,280,900	<u>בניכוי - פחת שנצבר</u>
30,820,896	29,371,386	
-----	-----	
		<u>דיר להשכרה – רובע ט</u>
823,641	1,329,906	השקעה בהקמת מבנים להשכרה למגורים ¹
-----	-----	
		<u>תשלומים ע"ח מרכז תרבות וספורט²</u>
36,139,196	48,064,694	
-----	-----	
83,095,924	92,023,627	
=====	=====	

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.

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>2021</u>	<u>2022</u>	
5,042,118	3,648,086	<u>סך רכוש</u>
=====	=====	
		<u>התחייבויות והון</u>
108,521	106,726	התחייבויות
<u>4,933,597</u>	<u>3,541,360</u>	הון עצמי
5,042,118	3,648,086	
=====	=====	

באורים לדו"ח הכספי

באור 4 – מבנים ומתקנים להשכרה

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
16,631,450	16,631,450	מבני גני ילדים ¹
<u>4,461,656</u>	<u>4,584,178</u>	<u>בניכוי – פחת נצבר</u>
12,169,794	12,047,272	
-----	-----	
9,300,000	9,300,000	מבנה רח' המדע
<u>1,373,232</u>	<u>1,671,644</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
7,926,768	7,628,356	
-----	-----	
779,652	779,652	מתקנים סולאריים – רח' המדע
<u>59,730</u>	<u>168,881</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
719,922	610,771	
-----	-----	
20,816,484	20,286,399	
=====	=====	

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

באור 5 - רכוש קבוע

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
1,150,007	1,203,364	ציוד וריהוט משרדי – לפי עלות
<u>1,124,574</u>	<u>1,137,625</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
25,433	65,739	
-----	-----	
396,863	396,863	שיפורים במושכר-לפי עלות
<u>130,049</u>	<u>175,205</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
266,814	221,658	
-----	-----	
866,045	866,045	תשלומים ע"ח מבנה משרדים
<u>507,715</u>	<u>534,619</u>	<u>בניכוי – פחת שנצבר</u>
358,330	331,426	
-----	-----	
650,577	618,823	
=====	=====	

חרפז 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>2021</u>	<u>2022</u>	ב. ההרכב:
18,462,598	18,462,598	סך מקדמות נטו
=====	=====	

באור 8 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

<u>2021</u>	<u>2022</u>	הלוואות מתאגיד בנקאי
27,181,274	24,318,721	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ
(2,904,000)	(979,654)	בניכוי - חלויות שוטפות
24,277,274	23,339,067	סך הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
=====	=====	
2,904,000	979,654	חלויות שוטפות
=====	=====	

הרפז ושות' - רואי חשבון

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

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- 52.5 מיליון ש"ח (אשתקד - כ-7.3 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 ₪ 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 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.

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, 2022 ו-2021:

<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.

הרפז ושות' - רואי חשבון

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