

דוחות כספיים\שנת 2018 דוחות 2018\י"י\_013 יזרעאל-עפולה בעמ - דוח כספי/2018/J:

**יזרעאל-עפולה בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2018**

יזרעאל-עפולה בע"מ  
דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3

מאזנים

4

דוחות רווח והפסד

5

דוחות על השינויים בהון עצמי

6

דוחות על תזרימי המזומנים

7-12

ביאורים לדוחות הכספיים

**דוח רואי החשבון המבקרים**  
**לבעלי המניות של יזרעאל-עפולה בע"מ**

ביקרנו את המאזנים המצורפים של יזרעאל-עפולה בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, את דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות 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 בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מיידד הלוי ושות'  
רואי חשבון

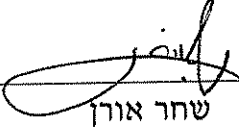
רמת גן

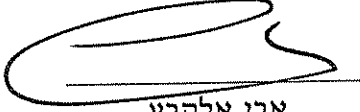
29.04.2019

יזרעאל-עפולה בע"מ  
מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2017	2018		
ש"ח			
1,254,195	1,368,258	(3)	<u>רכוש שוטף</u>
71,356	83,411	(4)	מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה
<u>1,325,551</u>	<u>1,451,669</u>		
=====	=====		
251,800	346,169	(5)	<u>התחייבויות שוטפות</u>
			זכאים ויתרות זכות
<u>251,800</u>	<u>346,169</u>		
-----	-----		
--	--	(8)	<u>התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים</u>
-----	-----		
3,200	3,200	(9)	<u>הון עצמי</u>
465,002	465,002	(10)	הון מניות קרנות
605,549	637,298		יתרת רווח
<u>1,073,751</u>	<u>1,105,500</u>		
-----	-----		
<u>1,325,551</u>	<u>1,451,669</u>		
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

  
שחר אורין  
מנכ"ל

  
אבי אלקביץ  
יו"ר הדירקטוריון

29.04.2019

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

יזרעאל-עפולה בע"מ  
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018		באור
ש"ח			
327,689	257,221		הכנסות
194,892	142,154	(6)	הוצאות הפעלה
132,797	115,067		רווח לשנה לפני הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
50,551	74,350	(7)	הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות
82,246	40,717		רווח לשנה לפני הוצאות מימון, נטו
575	332		הכנסות מימון, נטו
82,821	41,049		רווח לפני מיסים על הכנסה
20,300	9,300		מיסים על הכנסה
62,521	31,749		רווח נקי לשנה
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יזרעאל-עפולה בע"מ  
דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>קרנות הון</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,011,230	543,028	465,002	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
62,521	62,521	--	--	רווח נקי לשנה
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
1,073,751	605,549	465,002	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
31,749	31,749	--	--	רווח נקי לשנה
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	
1,105,500	637,298	465,002	3,200	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
=====	=====	=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

זרעאל-עפולה בע"מ  
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

62,521	31,749	רווח נקי לשנה
41,827	82,314	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת –נספח א'
<u>104,348</u>	<u>114,063</u>	מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
104,348	114,063	עליה במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה
1,149,847	1,254,195	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>1,254,195</u>	<u>1,368,258</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת –נספח א'

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(4,466)	(12,055)	(עליה) בחייבים ויתרות חובה
46,293	94,369	עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>41,827</u>	<u>82,314</u>	
=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**יזרעאל-עפולה בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 1 - כללי**

- 1.1 החברה התאגדה ונרשמה כחוק ביום 15.8.2000 ומספרה הוא 512996059. משרד הפנים אישר את הקמת החברה ביום 25.6.2000.
- 1.2 החברה סווגה ע"י שלטונות מע"מ כמלכ"ר.
- 1.3 בעלי מניותיה הינם: מועצה אזורית עמק יזרעאל המחזיקה ב- 50% מהון המניות בחברה ועיריית עפולה המחזיקה ב- 50% מהון המניות בחברה. החברה הינה תאגיד עירוני ובנושאים מסוימים כגון חוק חובת המכרזים, קבלת הלוואות, תשלום שכר בכירים, מינוי עובדים ועוד חלים עליה חוקים ותקנות אשר חלים על הרשויות.
- 1.4 מטרותיה העיקריות של החברה הינן לנהל את אזור התעשייה המשולש, אזור תעשייה תדיראן ואזור תעשייה אלון תבור, להלן – אזור התעשייה, לשמש כמנהלת לאזור התעשייה לרבות להסדיר, לקדם, לשפר ולארגן תעשייה תוך ריכוז משאבים כפיתוח תעשייתי וכלכלי של האזור, לקדם ולשווק מגרשים באזור התעשייה ולספק שירותים כגון: ביוב, אספקת מים, גינון, פינוי פסולת, תחזוקה ותפעול תקינים של השטחים הציבוריים באזור התעשייה. החל משנת 2005 ועקב הפסקת סיוע של משרד התעשייה והמסחר, החליטו בעלי המניות לקחת על עצמם, כל אחד בתחום אחריותו, את האחזקה והתפעול של אזורי התעשייה. חיוב בגין האחזקה והתפעול יתבצע בהתאם ליכולתה הכלכלית של החברה. השיווק והניהול הכללי יתבצעו על ידי החברה.
- 1.5 שרותי הנהלת החשבונות סופקו לחברה ע"י רואה חשבון המבקר במסגרת עיסוקו האחר כהגדרתו בתקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר), התשס"ח-2009, באמצעות מנהלי חשבונות היושבים במשרדי המועצה.

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

- 2.1 הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.
- 2.2 הכנסות והוצאות נכללו בדוחות הכספיים על בסיס מצטבר.
- 2.3 שווי מזומנים – כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנק שהתקופה עד מועד מימושם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים.
- 2.4 בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.
- 2.5 צדדים קשורים כהגדרתם בגילוי דעת 29.



**יזרעאל-עפולה בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

2.6 שערי חליפין ובסיס הצמדה –

(1) סכומי נכסים והתחייבויות במטבע חוץ וכן אלה הצמודים למטבע חוץ או למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס שערי החליפין בתוקף ליום המאזן או על בסיס המדד שפורסם לאחרונה לפני תאריך המאזן בהתאמה.

(2) נתונים לגבי מדדי המחירים לצרכן ושערי חליפין:

<u>% השינוי</u>	<u>% השינוי</u>	<u>31 בדצמבר</u>		
		<u>2017</u>	<u>2018</u>	
0.4	0.79	113.04	113.95	מדד המחירים לצרכן – בגין (בנקודות)
0.29	1.20	112.93	114.29	מדד המחירים לצרכן – ידוע (בנקודות)
-9.8	8.10	3.467	3.748	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)

**באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>
<u>ש"ח</u>	
789,193	903,256
465,002	465,002
<u>1,254,195</u>	<u>1,368,258</u>
=====	=====

פיקדון לזמן קצר  
פיקדון קרן שיקום

**באור 4 - חייבים ויתרות חובה**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2017</u>	<u>2018</u>
<u>ש"ח</u>	
64,330	75,330
7,026	8,081
<u>71,356</u>	<u>83,411</u>
=====	=====
84,630	84,630
(20,300)	(9,300)
<u>64,330</u>	<u>75,330</u>
=====	=====

מס הכנסה חברה\*  
הוצאות מראש

\* ההרכב:  
מקדמות שולמו  
מס הכנסה – הפרשה

זרעאל-עפולה בע"מ  
באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	
6,944	22,775
244,856	323,394
<u>251,800</u>	<u>346,169</u>
=====	=====

ספקים ונותני שירותים  
צדדים קשורים\*

\* ראה ביאור 11.1 להלן.

ביאור 6 - הוצאות הפעלה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	
104,110	104,110
29,746	29,746
60,000	--
1,036	889
--	7,409
<u>194,892</u>	<u>142,154</u>
=====	=====

שירותי מנכ"ל  
אחזקת רכב  
הוצאות אחזקה  
טלפון ותקשורת  
הוצאות אחרות

ביאור 7 - הוצאות שיווק, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	
15,198	16,423
13,717	15,107
20,520	41,700
1,116	1,120
<u>50,551</u>	<u>74,350</u>
=====	=====

שרותים מקצועיים  
ביטוחים  
פירסום ושיווק  
אחרות

**יזרעאל-עפולה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

**התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים**      **באור 8 -**

**8.1**      **תביעות משפטיות**

עפ"י מכתבו של היועץ המשפטי החברה אין כנגד החברה תביעות משפטיות.

**8.2**      **התקשרויות**

עיריית עפולה ומועצה אזורית עמק יזרעאל – החברה התקשרה עם עיריית עפולה ומועצה אזורית עמק יזרעאל - להלן בעלי המניות - בחוזה שנחתם ב - 18 לינואר 2000. בהתאם לחוזה התחייבה החברה לקחת על עצמה את מטרותיה המוזכרות בבאור הכללי. בעלי המניות רשאים להסמיך את החברה לפעול בתחום אזור התעשייה לגבות את כל התשלומים המגיעים להם מהמפעלים כולל תשלומי חובה, ארנונה, היטל השבחה ותשלומים אחרים כאשר החברה תחייב את בעלי המניות בעמלת גבייה בגין שרותים אלה.

מנגד התחייבו בעלי המניות - כל אחת בחלקה - לשלם לחברה את הוצאות הניהול של המנהלת: השכרת משרדים, הוצאות קבועות, העסקת עובדי ניהול בתוספת הוצאות נלוות והוצאות הנהלה וכלליות.

כמו כן, ישאו בעלי המניות במימון יתר הוצאות החברה. כל בעל מניות ישתתף בהוצאות המתייחסות לחלקים באזור התעשייה הנמצאים בתחום שיפוט. החברה מקבלת מבעלי העניין שירותים בהתאם להסכמי שירות שנחתמו כדלקמן:

עיריית עפולה: העירייה תספק לחברה בחלקים באזור התעשייה הנמצאים בתחום שיפוט שרותי גינון, ניקיון כבישים ומדרכות, אחזקת ביוב וצנרת, אספקת מים ותאורת רחוב.

מועצה אזורית עמק יזרעאל: המועצה תספק לחברה בחלקים באזור התעשייה הנמצאים בתחום שיפוט שרותי גינון, ניקיון כבישים ומדרכות, אחזקת ביוב וצנרת, אספקת מים ותאורת רחוב.

מועצה אזורית עמק יזרעאל - באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח עמק יזרעאל: המועצה, באמצעות החברה הכלכלית, תספק לחברה שרותי מזכירות ושרותי ניהול כללי ומשרד.

**8.3**      **שעבודים**

ברשם החברות לא רשומים שעבודים על נכסי החברה על פי דוח שהופק מרשם החברות.

**יזרעאל-עפולה בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים**

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		הון מניות	באור 9 -
2017	2018	2017	2018		
רשום ש"ח		מונפק ונפרע ש"ח			
36,000	36,000	2,000	2,000		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א
2,000	2,000	1,200	1,200		מניות הנהלה בנות 100 ש"ח ע.נ כ"א
<u>38,000</u>	<u>38,000</u>	<u>3,200</u>	<u>3,200</u>		
=====	=====	=====	=====		

**באור 10 - קרנות**

החברה הקימה בהתאם לדרישת משרד המסחר והתעשייה, קרן לאחזקה ולשיקום המתקנים באזור התעשייה. כספי הקרן הופקדו בחשבון בנק נפרד של החברה ומוצגים במסגרת מזומנים ושווי מזומנים. בשנת 2005, עקב הפסקת השתתפות משרד המסחר והתעשייה, הופסקה ההפרשה לקרן השיקום. בשנת 2006 נסגר חשבון הבנק של הקרן והסכום שנצבר הופקד בחשבון הרגיל בביקדון נפרד.

**באור 11 - צדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
ש"ח	
116,816	116,816
116,816	116,816
11,224	89,762
<u>244,856</u>	<u>323,394</u>
=====	=====

11.1 **החייבויות שוטפות:**  
מועצה אזורית עמק יזרעאל  
עיריית עפולה  
החברה הכלכלית לפיתוח עמק יזרעאל

יזרעאל-עפולה בע"מ  
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - צדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
ש"ח		
		<b>11.2 הוצאות:</b>
		<u>מועצה אזורית עמק יזרעאל:</u>
30,000	--	הוצאות הפעלה
		<u>עיריית עפולה:</u>
30,000	--	הוצאות הפעלה
		<u>החברה הכלכלית עמק יזרעאל:</u>
104,110	104,110	שירותי מנכ"ל
29,746	29,746	אחזקת רכב
1,036	889	טלפון ואחרות
<u>134,892</u>	<u>134,745</u>	
=====	=====	
		<b>11.3 יחס הגומלין בין החברה למ.א. עמק יזרעאל ועיריית עפולה:</b>
		החברה מנהלת עבור הרשויות את אזור התעשייה. ראה גם ביאור 8.2 לעיל.

ביאור 12 - מס הכנסה

לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2013 ושומות מס זמניות לשנים 2017 - 2014.