

בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון

BAR-LEV, MERRARI, GEVA & CO. C.P.A (ISR.)

החברה הכלכלית לערד בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2023

התוכן

עמוד

2	דין וחשבון המבקרים
	הדו"חות הכספיים -
3	מאזן
4	דו"ח רווח והפסד
5 - 6	דו"ח על תזרימי המזומנים
7 - 15	באורים לדו"חות הכספיים

* * * * *

בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון

BAR-LEV, MERRARI, GEVA & CO. C.P.A (ISR.)

דין וחשבון רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

החברה הכלכלית לערד בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לערד בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת 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 דיעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה החשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיזגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו 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 בהתאם לכללי החשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בר-לב, מררי, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 14 באוגוסט 2024

החברה הכלכלית לערד בע"מ

מאזן

בש"ח מדווח (באור 1)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>באור</u>	
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
5,285,764	6,605,915	(2)
-----	-----	
3,498,300	2,893,812	
274,630	639,794	
550,796	25,711	
649,883	1,285,542	
192,190	-	(5)
-----	-----	
5,165,799	4,844,859	
-----	-----	
10,451,563	11,450,774	
=====	=====	
		רכוש
		רכוש קבוע – עלות מופחתת
		רכוש שוטף
		מזומנים ושווי מזומנים
		לקוחות, כולל הכנסות לקבל
		חייבים שונים והוצאות מראש
		עיריית ערד כולל הכנסות לקבל
		עבודות בביצוע, נטו
		הון והתחייבויות
		הון עצמי
814,926	814,926	(3)
(778,570)	(626,330)	
-----	-----	
36,356	188,596	
-----	-----	
5,294,390	5,894,406	(4)
-----	-----	
1,493	1,493	(6)
-----	-----	
4,576,740	2,160,486	
298,240	97,222	
244,344	262,528	
-	2,248,611	(5)
-	93,432	
-	504,000	(4)
-----	-----	
5,119,324	5,366,279	
-----	-----	
10,451,563	11,450,774	
=====	=====	

תאריך: 14 באוגוסט 2024

דירקטורים:

הילה צחי, מנכ"לית

יאיר מעיין, יו"ר

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

החברה הכלכלית לערד בע"מ

דו"ח רווח והפסד בש"ח מדווח (באור 1)

<u>לשנה שנסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
		הכנסות
1,271,483	1,380,255	מהשכרת מבנים וזכיון
535,262	2,411,493	מפעילות פיתוח כלכלי ותיירותי
2,065,000	1,480,122	מהפעלת אתר אשפה
299,995	417,084	מעמלת פיקוח
1,004,128	945,499	מפארק מוטורי
10,283,971	11,643,849	מפרוייקטים בתהליך – בעיקר רובע 12
2,740	6,410	אחרות
714,740	676,253	מיצור חשמל
-	4,100,367	מעמלות ניהול ותכנון
<u>16,177,319</u>	<u>23,061,332</u>	
-----	-----	
505,616	568,678	הוצאות הפעלה
665,843	2,446,682	אחזקת מבנים להשכרה, כולל פחת
1,912,377	1,369,006	לפעילות כלכלית ותיירותית
298,163	176,232	להפעלת אתר אשפה
939,694	955,986	עמלת פיקוח
10,266,485	11,501,460	פארק מוטורי
664,708	628,916	פרוייקטים בתהליך – בעיקר רובע 12
-	3,972,104	יצור חשמל
<u>15,252,886</u>	<u>21,619,064</u>	ניהול ותכנון פרוייקטים
-----	-----	
924,433	1,442,268	רווח גולמי
-----	-----	
637,606	740,605	הוצאות הנהלה וכלליות
78,979	144,911	משכורת ונלוות
71,637	72,411	אחזקת משרד
6,498	7,118	שרותים מקצועיים
10,030	34,217	טלפון
62,664	61,188	ביטוח
16,089	16,320	אחזקת רכב
4,814	5,524	פחת רהוט וציוד משרדי
26,137	23,196	כיבוד וארועים
<u>914,454</u>	<u>1,105,490</u>	דמי חבר, פרסום ואחרות
-----	-----	
9,979	336,778	רווח (הפסד) הפעלה
(258,741)	(184,538)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(248,762)</u>	<u>152,240</u>	רווח (הפסד) בשנת החשבון
(529,808)	(778,570)	יתרת רווח (הפסד) לתחילת השנה
<u>(778,570)</u>	<u>(626,330)</u>	יתרת רווח (הפסד) לתום שנת החשבון
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

החברה הכלכלית לערד בע"מ

דו"ח על תזרימי המזומנים בש"ח מדווח (באור 1)

	<u>לשנה שנסתיימה</u>		
	<u>ביום 31 בדצמבר</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(248,762)	152,240		רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
1,295,658	35,803		ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים
<u>1,046,896</u>	<u>188,043</u>		ושווי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
-----	-----		מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(893,139)	(1,692,531)		השקעה ברכוש קבוע, נטו
-----	-----		
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	900,000		קבלת הלוואה
<u>153,757</u>	<u>(604,488)</u>		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3,344,543	3,498,300		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>3,498,300</u>	<u>2,893,812</u>		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====		

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

החברה הכלכלית לערד בע"מ

ההתאמות הדרושות להצגת מזומנים
 ושווי מזומנים מפעילות שוטפת
 בש"ח מדווח (באור 1)

נספח א'

לשנה שנסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2022 2023

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

348,892	372,380	הפרשה לפחת
265,457	204,016	שערורך שטרי הון והלוואה
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,150,096)	(283,548)	ביתרת חייבים ויתרות חובה
1,831,405	(257,045)	ביתרת זכאים ויתרות זכות
<u>1,295,658</u>	<u>35,803</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 1 - כללי ומדיניות חשבונאית -

א. כללי -

1. החברה הכלכלית לערד בע"מ (להלן "החברה") נוסדה בחודש אפריל 1988.
2. מטרת החברה, ליזום לתכנן ולהכין תכניות לפתוח כלכלי של ערד וכן לעסוק בהקמתם או ברכישתם והשכרתם של מרכזי חרושת ומלאכה וכדומה, ליזום ולתכנן הקמת שכונות מגורים, מרכזי תרבות, מרכזי ספורט.
3. החברה בבעלות מליאה של עיריית ערד ובהתאם הינה חברה עירונית ובהתאם חלים עליה מגבלות מסוימות.
4. התקנון האחרון של החברה עודכן במרס 2019.

ב. מדיניות חשבונאית -

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעת עריכת הדו"חות הכספיים:

1. דו"חות כספיים בערכים מדווחים -
בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12 החל משנת 2004 הופסקה התאמת הדו"חות הכספיים להשפעת השינויים בכח הקניה הכללי של המטבע הישראלי. הסכומים המותאמים ליום 31 בדצמבר 2003 מוצגים כשהם מתואמים למדד של חודש דצמבר 2003. נתוני 2004 ואילך לגבי רכוש קבוע, פחת נצבר, הון מניות ותקבולים על חשבון הון מוצגים לפי היתרה המותאמת למדד חודש דצמבר 2003 בתוספת שינויים נומינליים החל מחודש ינואר 2004. שאר הנתונים מוצגים על בסיס נומינלי. ההצגה הנ"ל מכונה הצגה בשקלים מדווחים. הנתונים הנומינליים מוצגים בבאור 9.
2. רכוש קבוע - הרכוש הקבוע כלול בדו"חות הכספיים על בסיס העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים בתקופת השימוש המשוערת בהם.
3. ההכנסות וההוצאות מוצגות על בסיס מצטבר.

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 1 - כללי ומדיניות חשבונאית (המשך) -

4. דו"ח על תזרימי המזומנים -

א. הדו"ח מציג את תזרימי המזומנים בשנת הדו"ח. בהגדרת מזומנים נכללים יתרות זכות בחשבונות הבנק ופקדונות בבנק לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים.

ב. דו"ח מוצגים תזרימי מזומנים בשלוש קבוצות.

1. פעילות שוטפת - הבסיס לתזרימי המזומנים בגין פעילות שוטפת הינו דו"ח רווח והפסד בנטרול סכומים שנכללו בדו"ח ואינם מבטאים תזרימי מזומנים.

2. פעילות השקעה - בקבוצה זו מוצגים בנפרד וללא קיזוז תזרימי מזומנים ששימשו לרכישת נכסים וכן תזרימי מזומנים שנבעו ממכירת נכסים.

3. פעילות מימון - בקבוצה זו מוצגים תזרימים מהנפקת הון, הנפקת שטרי הון וקבלת הלוואות.

5. סכומים הצמודים למדד המחירים לצרכן מוצגים לפי המדד הידוע לתאריך הדו"ח הכספי. סכומים הצמודים למטבע חוץ מוצגים לפי שער החליפין היציג שבתוקף לתאריך הדו"חות הכספיים.

6. בעריכת דו"חות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדו"חות הכספיים. וכן על נתוני ההכנסות וההוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל יכולות להיות שונות מהאומדנים.

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 2 - רכוש קבוע -

א. ההרכב:

השקעות בפארק מוטורי סה"כ ש"ח	ריהוט וציוד משרדי ש"ח	מבנים להשכרה ש"ח	שיפורים במבנים ש"ח	עלות - ליום 1 בינואר 2023 השקעות בשנת החשבון
9,680,649	85,291	219,546	5,541,128	3,834,684
1,010,010	850	19,412	486,631	503,117
10,690,659	86,141	238,958	6,027,759	4,337,801
-----	-----	-----	-----	-----
4,982,793	72,296	175,852	3,620,710	1,113,935
372,380	10,487	16,320	34,882	310,691
5,355,173	82,783	192,172	3,655,592	1,424,626
-----	-----	-----	-----	-----
5,335,486	3,358	46,786	2,372,167	2,913,175
-----	=====	=====	=====	=====
1,270,429				רכוש בהקמה, נטו
6,605,915				
=====				

ב. שעורי הפחת 10% 4% 6%-33% 10%-33%

ג. העלות המופחתת של המבנים הינה בעיקר בגין מרכיב הקרקע.

ד. החברה חכרה קרקע לשם הפעלת פארק מוטורי. העירייה מימנה את הרכישה וחלק מהוצאות התכנון.

מרבית ההשקעות בוצעו ישירות על ידי העירייה. ההשקעה בפארק הינה לאחר השתתפות העירייה בסך 1,114,241 ש"ח. החברה מפעילה את הפארק.

ה. ההשקעה בשיפור מבנים כוללת שיפוץ גגות במבנים המושכרים, וכן הקמת מרחב עסקי.

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 3 - הון המניות -

הרכב ליום 31 בדצמבר 2022 ו- 2023

<u>ש"ח נומינלי</u>	
510,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א: רשום
505,002	מונפק ונפרע – נומינלי
814,926	- מדווח

באור 4 - שטרי הון והלוואות מהעירייה -

4.1 הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,391,759	1,438,292	שטרי הון (4.2 להלן)
3,902,631	4,033,114	שטרי הון (4.3 להלן)
-	927,000	הלוואה (4.4 להלן)
<hr/>	<hr/>	
5,294,390	6,398,406	
-	(504,000)	חלות שוטפת לזמן ארוך
<hr/>	<hr/>	
5,294,390	5,894,406	
=====	=====	

4.2 שטרי ההון שהונפקו לעיריית ערד, החל מינואר 1994, צמודים למדד ואינם נושאים ריבית. מועדי הפרעון הראשונים הם בשנים 1-2000 עם אופציה להארכה לעשר שנים נוספות בהסכמת העירייה. בפועל מומשה האופציה. להבטחת פרעון שטרי ההון התחייבה החברה לשעבד לטובת העירייה את זכויותיה בבנין בערד. עד כה טרם בוצע רישום כאמור.

4.3 העירייה העבירה לחברה סך של 3,620,000 ש"ח למימון שיפוץ גגות. הסכום הועבר כנגד שטרי הון צמודים למדד ל-15 שנה עם אופציה להמרה להון.

4.4 ההלוואה בסך 900,000 ש"ח ל 6 שנים בריבית שנתית של 4%. ההחזר לפי אבני דרך שנקבעו. בשנת 2024 הוחזר סך של 504,000 ש"ח.

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 5 - מקדמות בתהליך, נטו

א. הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
17,483,565	31,649,898	מקדמות בעיקר מרשות מקרקעי ישראל
-----	-----	
		עלות -
5,979,745	7,998,931	ניהול ופיקוח
9,654,632	17,274,695	עבודות פיתוח
1,944,230	3,888,124	אחרות
97,148	239,537	רווח יחסי
-----	-----	
17,675,755	29,401,287	
-----	-----	
192,190	(2,248,611)	עלות עבודות (מקדמות), נטו
=====	=====	

הרכב לפי פעילויות:

16,889,352	30,292,703	רובע 12
594,213	667,046	גבעות מזרחיות
-	690,149	טיילות מואב
-----	-----	
17,483,565	31,649,898	סה"כ מקדמות
=====	=====	
17,109,579	28,214,503	רובע 12
240,617	416,300	גבעות מזרחיות
228,411	530,947	טיילות מואב
-----	-----	
17,578,607	29,161,750	סה"כ עלות
97,148	239,537	רווח יחסי - רובע 12
-----	-----	
17,675,755	29,401,287	
=====	=====	

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 5 - עודף מקדמות – פרויקט בתהליך, נטו (המשך)

2. בהסכם שנחתם בחודש דצמבר 2019 לגבי רובע 12, בין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לעיריית ערד נקבע בין השאר כדלקמן:

1. רמ"י תשווק 1,359 יחידות המיועדות למסחר ומבני ציבור. העירייה במקביל תפתור את הרוכשים מהיטלים.
2. עבודות התשתית יבוצעו על ידי העירייה ו/או החברה הכלכלית.
3. רמ"י תשלם עבור העבודות בשיטת עלות בתוספת תקורה. התקורה תהיה פונקציה משתנה של היקף ומורכבות הפרוייקט. הסכום בגינו תשולם התקורה בשיעור 15.8% הוא 209 מיליון ש"ח. בנוסף יש תשתיות על שיבוצעו על ידי אחרים בהם התקורה 0.5%.
4. התקורה כוללת ניהול, תכנון שכ"ט חברה מנהלת, פיקוח, משפטיות, ביטוח, הנהלת חשבונות ועוד, למעט רכיבים שישולמו בנפרד. התקורה משמשת בעיקרה לניהול ופיקוח וכן לפעילות העירייה. התקורה של החברה 1%.
5. התשלום יותנה באישור של רמ"י להוצאות.
6. נקבעו אבני דרך לתשלומים. התשלומים כוללים קידום מימון.

באור 6 - עתודה לפיצויי פרישה -

הפקדות הפיצויים בביטוחי מנהלים וקרנות פנסיה באות במקום תשלומי פיצויים, זאת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. המשמעות היא שהחברה אינה מחוייבת להשלים לעובד פיצויים מעבר לסכומים שנצברו בקופות על שם העובדים. לא כל העובדים החדשים הוחתמו על סעיף 14, ובהתאם נערכה הפרשה בגין החלק שאינו מכוסה בקופות על שם העובדים.

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 7 - עסקאות עם צדדים קשורים -

א. ההרכב:

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		הכנסות
41,443	1,989,120	השתתפות בהוצאות
370,535	4,100,367	מפרוייקטים עבור העירייה
2,089,440	1,480,122	מהפעלת אתר אשפה
-	209,604	השתתפות בפארק המוטורי
123,898	146,912	השתתפות ברכוש
		הוצאות
265,457	204,016	הפרשי הצמדה וריבית לעירייה
661,620	628,916	חלק העירייה בהכנסות ייצור חשמל

באור 8 - מס הכנסה -

א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ב. ההפסד הנצבר לצרכי מס כ- 1,216 אלש"ח. כמו כן יש הפסד הון נצבר בסך של כ- 894 אלש"ח.

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 9 - דו"חות כספיים בערכים נומינליים -

א. מאזן -

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		רכוש
4,285,221	5,605,370	רכוש קבוע, עלות מופחתת
5,165,799	4,844,859	רכוש שוטף
<u>9,451,020</u>	<u>10,450,229</u>	
=====	=====	
		הון והתחייבויות
505,002	505,002	הון מניות
(1,469,189)	(1,316,951)	יתרת הפסד
<u>(964,187)</u>	<u>(811,949)</u>	
1,493	1,493	עתודה לפיצויים
5,294,390	5,894,406	שטרי הון והלוואה
5,119,324	5,366,279	התחייבויות שוטפות
<u>9,451,020</u>	<u>10,450,229</u>	
=====	=====	

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

באור 9 - דו"חות כספיים בערכים נומינליים (המשך) -

ב. דו"ח רווח והפסד -

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
16,177,319	23,061,332	הכנסות
(15,252,886)	(21,619,064)	הוצאות הפעלה
<u>924,433</u>	<u>1,442,268</u>	רווח גלמי
(914,448)	(1,105,492)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>9,985</u>	<u>336,776</u>	רווח (הפסד) הפעלה
(258,741)	(184,538)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>(248,756)</u>	<u>152,238</u>	רווח (הפסד) בשנת החשבון
1,220,433	1,469,189	יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>1,469,189</u>	<u>1,316,951</u>	יתרת הפסד לתום השנה
=====	=====	