

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 2024

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 2024 ו- 2023 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 ולבצעה 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 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 בהתאם לכללי החשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 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: 27 במאי 2025

החברה הכלכלית לערד בע"מ

מאזן

בש"ח מזווח (באור 1)

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>באור</u>	<u>באור</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>		רכוש
6,605,915	5,715,265	(2)	רכוש קבוע – עלות מופחתת
-----	-----		
2,893,812	3,579,375		רכוש שוטף
639,794	1,505,397		מזומנים ושווי מזומנים
12,030	8,032		לקוחות, כולל הכנסות לקבל
1,285,542	1,800,621		חייבים שונים והוצאות מראש
13,681	3,927		עיריית ערד כולל הכנסות לקבל
-----	-----		מס הכנסה חברה
4,844,859	6,897,352		
-----	-----		
11,450,774	12,612,617		
=====	=====		
			הון והתחייבויות
814,926	814,926	(3)	הון עצמי
(626,330)	(706,327)		הון מניות
-----	-----		יתרת רווח (הפסד)
188,596	108,599		
-----	-----		
5,894,406	5,663,990	(4)	שטרי הון והלוואות מהעירייה
-----	-----		
1,493	-	(6)	עתודה לפיצויים
-----	-----		
2,160,486	4,293,053		התחייבויות שוטפות
97,222	100,405		ספקים ונותני שרותים
262,528	352,653		הכנסות מראש
2,248,611	1,576,692	(5)	עובדים ומוסדות עבור עובדים
93,432	92,447		מקדמות מפרוייקט בתהליך, נטו
504,000	424,778	(4)	מע"מ
-----	-----		חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך
5,366,279	6,840,028		
-----	-----		
11,450,774	12,612,617		
=====	=====		

תאריך: 27 במאי 2025

דירקטורים:

יונתן לוי, מנכ"ל

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 (כאור 1)

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
		הכנסות
1,380,255	1,636,062	מהשכרת מבנים וזכיון
1,137,200	982,233	מפעילות פיתוח כלכלי ותיירותי
1,480,122	1,850,572	מהפעלת אתר אשפה
417,084	60,139	מעמלת פיקוח
945,499	1,118,608	מפארק מוטורי
11,643,849	6,085,563	מפרוייקטים בתהליך – בעיקר רובע 12
676,253	694,160	מיצור חשמל
4,100,367	2,427,414	מעמלות ניהול ותכנון
1,274,293	3,119,669	מינהלת אזורי תעשייה
6,410	54,402	אחרות
23,061,332	18,028,822	
-----	-----	
568,678	576,540	הוצאות הפעלה
1,342,342	1,287,415	אחזקת מבנים להשכרה, כולל פחת
1,369,006	1,740,436	לפעילות כלכלית ותיירותית
176,232	60,139	להפעלת אתר אשפה
955,986	1,131,527	עמלת פיקוח
11,501,460	5,995,013	פארק מוטורי
628,916	645,569	פרוייקטים בתהליך – בעיקר רובע 12
3,972,104	2,393,594	יצור חשמל
1,104,340	2,842,156	ניהול ותכנון פרוייקטים
1,104,340	2,842,156	מינהלת אזורי תעשייה
21,619,064	16,672,389	
-----	-----	
1,442,268	1,356,433	רווח גולמי
-----	-----	
740,605	689,848	הוצאות הנהלה וכלליות
144,911	113,289	משכורת ונלוות
72,411	152,681	אחזקת משרד
7,118	7,140	שרותים מקצועיים
34,217	37,646	טלפון
61,188	65,237	ביטוח
16,320	17,920	אחזקת רכב
5,524	9,528	פחת רהוט וציוד משרדי
23,196	50,925	כיבוד וארועים
-	115,310	דמי חבר, פרסום ואחרות
-	115,310	רכש
1,105,490	1,259,524	
-----	-----	
336,778	96,909	רווח (הפסד) הפעלה
(184,538)	(176,906)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
152,240	(79,997)	
(778,570)	(626,330)	רווח (הפסד) בשנת החשבון
(626,330)	(706,327)	יתרת רווח (הפסד) לתחילת השנה
=====	=====	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)

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
152,240	(79,997)	רווח (הפסד) לפי דו"ח רווח והפסד
35,803	817,184	ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים
<u>188,043</u>	<u>737,187</u>	ושווי המזומנים מפעילות שוטפת (בספח א')
-----	-----	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
(1,692,531)	452,376	השקעה (מענקים) ברכוש קבוע, נטו
-----	-----	
תזרימי מזומנים לפעילות מימון		
900,000	-	קבלת הלוואה
-	(504,000)	החזר הלוואה
<u>900,000</u>	<u>(504,000)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-----	-----	
(604,488)	685,563	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
3,498,300	2,893,812	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>2,893,812</u>	<u>3,579,375</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)

<u>נספח א'</u>		
לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
372,380	438,274	הפרשה לפחת
204,016	194,362	שערורך שטרי הון והלוואה
-	(1,493)	עתודה לפיצויים
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(283,548)	(1,366,930)	ביתרת חייבים ויתרות חובה
(257,045)	1,552,971	ביתרת זכאים ויתרות זכות
<u>35,803</u>	<u>817,184</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	ריהוט וציוד משרדי	מבנים להשכרה	שיפורים במבנים	עלות - ליום 1 בינואר 2024 השקעות בשנת החשבון
סה"כ ש"ח	סה"כ ש"ח	סה"כ ש"ח	סה"כ ש"ח	סה"כ ש"ח
10,690,659	86,141	238,958	6,027,759	4,337,801
72,794	-	23,343	7,610	41,841
<u>10,763,453</u>	<u>86,141</u>	<u>262,301</u>	<u>6,035,369</u>	<u>4,379,642</u>
-----	-----	-----	-----	-----
5,355,173	82,783	192,172	3,655,592	1,424,626
438,274	3,358	27,482	53,759	353,675
<u>5,793,447</u>	<u>86,141</u>	<u>219,654</u>	<u>3,709,351</u>	<u>1,778,301</u>
-----	-----	-----	-----	-----
4,970,006	-	42,647	2,326,018	2,601,341
745,259	=====	=====	=====	=====
<u>5,715,265</u>				
=====				

רכוש בהקמה, נטו

ב. שעורי הפחת 10% 4% 33%-6% 33%-10%

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.

ה. 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 2023 ו- 2024

ש"ח נומינלי

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:

ליום 31 בדצמבר

2023

2024

ש"ח

ש"ח

1,438,292 1,487,558

שטרי הון (4.2 להלן)

4,033,114 4,176,432

שטרי הון (4.3 להלן)

927,000 424,778

הלוואה (4.4 להלן)

6,398,406 6,088,768

(504,000) (424,778)

חלות שוטפת הלוואה לזמן ארוך

5,894,406 5,663,990

=====

=====

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>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
31,649,898	38,622,451	מקדמות בעיקר מרשות מקרקעי ישראל
-----	-----	
		עלות -
7,998,931	8,822,220	ניהול ופיקוח
17,274,695	21,881,872	עבודות פיתוח
-	1,462,103	מינהלת הסכמי גג
3,888,124	4,450,650	אחרות
239,537	428,914	רווח יחסי
-----	-----	
29,401,287	37,045,759	
-----	-----	
2,248,611	1,576,692	מקדמות, נטו
=====	=====	
		הרכב לפי פעילויות:
30,292,703	35,699,346	רובע 12
667,046	667,046	גבעות מזרחיות
690,149	690,149	טיילות מואב
-	1,560,930	מינהלת הסכמי גג
-	4,980	רובע 6
-----	-----	
31,649,898	38,622,451	סה"כ מקדמות
=====	=====	
28,214,503	34,207,246	רובע 12
416,300	416,300	גבעות מזרחיות
530,947	531,196	טיילות מואב
-	1,462,103	מינהלת הסכמי גג
-----	-----	
29,161,750	36,616,845	סה"כ עלות
239,537	330,087	רווח יחסי - רובע 12
-	98,827	רווח יחסי - מינהלת הסכמי גג
-----	-----	
29,401,287	37,045,759	
=====	=====	

החברה הכלכלית לערד בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים

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

ב. 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.

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>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
הכנסות		
6,089,487	6,086,248	מפרוייקטים עבור העירייה
1,480,122	1,850,572	מהפעלת אתר אשפה
209,604	362,361	השתתפות בפארק המוטורי
146,912		השתתפות ברכוש הוצאות
204,016	211,230	הפרשי הצמדה וריבית לעירייה
628,916	645,569	חלק העירייה בהכנסות ייצור חשמל

באור 8 - מס הכנסה -

- א. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019.
- ב. ההפסד הנצבר לצרכי מס כ-1,365 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>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		רכוש
5,605,370	4,714,721	רכוש קבוע, עלות מופחתת
4,844,859	6,897,352	רכוש שוטף
<u>10,450,229</u>	<u>11,612,073</u>	
=====	=====	
		הון והתחייבויות
505,002	505,002	הון מניות
(1,316,951)	(1,396,947)	יתרת הפסד
<u>(811,949)</u>	<u>(891,945)</u>	
1,493	-	עתודה לפיצויים
5,894,406	5,663,990	שטרי הון והלוואה
5,366,279	6,840,028	התחייבויות שוטפות
<u>10,450,229</u>	<u>11,612,073</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>כיום 31 בדצמבר</u>		
<u>2023</u>	<u>2024</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
23,061,332	18,028,822	הכנסות
(21,619,064)	(16,672,389)	הוצאות הפעלה
<u>1,442,268</u>	<u>1,356,433</u>	רווח גלמי
(1,105,492)	(1,259,524)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>336,776</u>	<u>96,909</u>	רווח (הפסד) הפעלה
(184,538)	(176,905)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>152,238</u>	<u>(79,996)</u>	רווח (הפסד) בשנת החשבון
1,469,189	1,316,951	יתרת הפסד לתחילת השנה
<u>1,316,951</u>	<u>1,396,947</u>	יתרת הפסד לתום השנה
=====	=====	