

י.ש. גת בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2016

התוכן

עמוד

2	דין וחשבון המבקרים הדר"חות הכספיים -
3	מאזן
4	דר"ח רווח והפסד
5	רשימות לדר"ח רווח והפסד
6 - 11	באורים לדר"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

י.ש. גת בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של י.ש. גת בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת דוח רווח והפסד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, 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 מידיגמית 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל הרינו להפנות תשומת הלב לאמור בביאור 10 לגבי תביעת מע"מ.

בר-לב, מררי, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 18 ביוני 2017

י. ש. גת בע"מ

מאזן

ליום 31 בדצמבר				
2015	2016		באור	
ש"ח	ש"ח			רכוש
2,260,360	5,983,197	(3)		רכוש שוטף
17,918,725	22,285,916	(3)		מזומנים ושווי מזומנים
7,879	60,968			פקדון לזמן קצר
48,218	114,381			מס הכנסה חברה
113,883	67,502			חייבים שונים והוצאות מראש
1,884,884	3,332,199	(7)		הכנסות לקבל
16,031	2,706			רשויות מקומיות
166,372	222,845			שיקים לגביה
				מע"מ
22,416,352	32,069,714			
		(2)		רכוש קבוע
10,467,599	10,002,157			עלות בניכוי פחת שנצבר
32,883,951	42,071,871			
=====	=====			
				התחייבויות והון עצמי
520,000	520,000	(5)		התחייבויות שוטפות
1,970,581	2,339,830			חלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך
18,052,546	27,252,101	(3)		ספקים ונותני שרותים, כולל בחשבון המחאות לפרעון
112,882	166,313			מקדמות בגין פיתוח
				עובדים ומוסדות עבור עובדים
20,656,009	30,278,244			
-----	-----			
31,419	34,469			עתודה לפיצויי פרישה
-----	-----			
3,050,250	2,533,458	(5)		הלוואה לזמן ארוך
-----	-----			
3	3	(4)		הון עצמי
7,883,910	7,883,910			הון מניות
1,262,360	1,341,787			תקבולים על חשבון הון
9,146,273	9,225,700			יתרת רווח
-----	-----			
32,883,951	42,071,871			
=====	=====			

אשר אברגל
דירקטור

אבירם דהורי
יו"ר

מנהלים:

תאריך האישור: 18 ביוני 2017

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

י. ש. גת בע"מ

דו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	
ש"ח	ש"ח	
		הכנסות
1,339,766	1,853,848	מרשויות מקומיות (באור 6)
7,300,000	6,180,000	מפיתוח – סכום ששוכרר (באור 3)
437,316	559,355	מהשכרה
20,500	-	ממכרזים
81,515	81,902	מרכבת ישראל
<u>9,179,097</u>	<u>8,675,105</u>	
(7,984,172)	(7,405,315)	הוצאות תפעול (רשימה א')
<u>1,194,925</u>	<u>1,269,790</u>	רווח הפעלה
(1,039,879)	(1,116,766)	הוצאות הנהלה וכלליות (רשימה ב')
(61,321)	(46,879)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>93,725</u>	<u>106,145</u>	רווח לפני מס
(29,095)	(26,718)	מס הכנסה
<u>64,630</u>	<u>79,427</u>	רווח בשנת החשבון לאחר מס
1,197,730	1,262,360	יתרת רווח לתחילת השנה
<u>1,262,360</u>	<u>1,341,787</u>	יתרת רווח לתום השנה
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה

י. ש. גת בע"מ

רשימות לדו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר

<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>

רשימה א' - הוצאות תפעול

6,289,052	5,964,369
734,922	558,106
240,402	191,548
53,468	2,000
561,550	573,491
104,778	115,801
7,984,172	7,405,315
=====	=====

עבודות פיתוח ותחזוקה
פרוייקטים באזור התעשייה
תאורת רחובות
פרסום
פחת מעון ומשרדים
אחזקת מבנה מושכר

רשימה ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

693,042	780,554
72,347	77,159
12,079	11,892
160,733	109,500
14,443	13,080
26,767	29,728
12,736	20,797
35,229	56,710
525	3,455
9,477	7,084
2,501	6,807
1,039,879	1,116,766
=====	=====

משכורת ונלוות
אחזקת משרד
טלפון ודואר
משפטיות
יעוץ חשבונאי, מיסוי וביקורת חשבונות
הנהלת חשבונות
בטוח נושאי משרה
השתלמויות, ארוח ומתנות
נסיעות
פחת ריהוט
אגרות והוצאות שונות, נטו

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 1 - כללי ומדיניות חשבונאית

א. כללי -

מטרת החברה לעסוק בהקמה, בפיתוח וניהול של אזור התעשייה החדש בקרית גת. האזור משותף לעיריית קריית-גת, מועצה אזורית יואב ומועצה אזורית שפיר, שהינן בעלות המניות. (להלן "הרשויות").

ב. מדיניות חשבונאית -

1. הרכוש הקבוע כלול בדו"חות הכספיים על בסיס העלות, בניכוי מענקים ייעודיים. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים בתקופת השימוש המוערכת בהם.

2. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות לפי המדד הידוע לתאריך הדוחות הכספיים. יתרות הצמודות למטבע חוץ מוצגות לפי שער החליפין שבתוקף לתאריך הדו"ח הכספי.

3. ההוצאות וההכנסות מוצגות על בסיס מצטבר.

באור 2 - רכוש קבוע

א. הרכב (ש"ח)

מבנה להשכרה		רהוט וציוד משרדי		סה"כ	
מבנה להשכרה	מעון יום	משרדי	רהוט וציוד	סה"כ	
עלות -					
11,602,275	1,550,153	143,706		13,296,134	ליום 1 בינואר 2016
102,301	-	12,832		115,133	רכישות בשנת החשבון
11,704,576	1,550,153	156,538		13,411,267	ליום 31 בדצמבר 2016
-----	-----	-----	-----	-----	
פחת נצבר -					
1,558,862	1,178,868	90,805		2,828,535	ליום 1 בינואר 2016
509,283	64,208	7,084		580,575	הפרשה בשנת החשבון
2,068,145	1,243,076	97,889		3,409,110	ליום 31 בדצמבר 2016
-----	-----	-----	-----	-----	
עלות מופחתת -					
9,636,431	307,077	58,649		10,002,157	ליום 31 בדצמבר 2016
=====	=====	=====	=====	=====	
4%	5%-20%	7% - 33%			ב. שיעורי פחת

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 2 - רכוש קבוע (המשך)

ג. מבנה להשכרה:

1. ביום 3 בדצמבר 2000, נחתם הסכם פיתוח, עם מינהל מקרקעי ישראל (המינהל). שטח המגרש כ- 11,000 מ"ר. במסגרת ההסכם התחייבה החברה להקים מבנה להשכרה בשטח מינימלי של 4,400 מ"ר. הסכם הפיתוח אמור להפוך להסכם חכירה ל- 49 שנים (עד דצמבר 2049).
2. בחודש נובמבר 2009 הוחל בבניית היסודות. הבניה הסתיימה בשנת 2012.
3. החברה הקימה, על חלק מהקרקע הנ"ל, מעון יום לילדי עובדי המפעלים. המעון מושכר לעמותה המתפעלת את המעון.
4. המבנה כולל גם את משרדי החברה.

באור 3 - מקדמות פיתוח

- 3.1 החברה קבלה הרשאה ממשרד התעשיה, המסחר והתעסוקה (להלן "התמ"ת") ולפיו החל מאוגוסט 2005 החברה והרשויות יהיו אחראיות לפיתוח ושיווק יתרת שטח אזור התעשיה בקריית גת ולתחזוקת כלל שטח אזור התעשיה (בהתאם לסימון שצורף להסכם).
- 3.2 כל כספי הפיתוח החל מחודש אוגוסט 2005 יתקבלו על ידי החברה. הכספים יופקדו לחשבון בנק נפרד המיועד למטרה זו בלבד. ההוצאות לפיתוח ותחזוקה ישולמו מחשבון זה.
- 3.3 השירותים שינתנו על ידי החברה הוגדרו בהסכם.
- 3.4 החברה תגבה 0.5% ממחיר הפיתוח בעבור פיקוח עליון והסכום יועברו לתמ"ת.

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 3 - מקדמות פיתוח (המשך)

3.5 החברה התחייבה לדווח לתמ"ת כל חצי שנה לגבי השטח ששווק במהלך התקופה, דו"ח הכנסות והוצאות ופרטים נוספים.

3.6 החברה התחייבה לערוך ביטוחים לטובתה ולטובת המדינה.

3.7 לאור האמור לעיל כספי הפיתוח מוצגים כמקדמות ומועברים לדו"ח רווח והפסד בהתאם לקצב ביצוע ההוצאות, כולל תקורות לחברה.

3.8 טרם נחתם הסכם בין החברה, הרשויות והתמ"ת.

3.9 הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2015</u>	<u>2016</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
19,183,042	18,052,546	יתרה לתחילת השנה
6,346,709	17,478,372	תקבול בשנת החשבון
(7,300,000)	(6,180,000)	שחרור כנגד הוצאות
(177,205)	(2,098,817)	החזר בשנת החשבון
<u>18,052,546</u>	<u>27,252,101</u>	יתרה לתום השנה
=====	=====	

היתרה בחשבונות הבנק של הפיתוח (שוטף ופקדון) היא 28,107,761 ש"ח.

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 4 - הון המניות

א. הרכב:

מונפק ונפרע ש"ח	רשום ש"ח	
1	50,000	מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח כ"א
1	32,000	מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח כ"א
1	18,000	מניות רגילות ג' בנות 1 ש"ח כ"א
3	100,000	
=====	=====	

מניות רגילות א' הינן בבעלות עיריית קריית גת ומייצגות 50% בחברה.

מניות רגילות ב' הינן בבעלות מועצה אזורית יואב ומייצגות 32% בחברה.

מניות רגילות ג' הינן בבעלות מועצה אזורית שפיר ומייצגות 18% בחברה.

ב. הרשויות בעלות המניות מעבירות כספים לחברה, למימון ההשקעות במבנה להשכרה ובמעון. כנגד ההעברות יונפקו לרשויות מניות. עד כה טרם בוצעה ההנפקה, ובהתאם ההעברות מוצגות בסעיף תקבולים על חשבון הון.

ג. בחודש יולי 2016 הוגדל ההון הרשום ב- 7,983,909 במניות רגילות (א-ג) בנות 1 ש"ח כ"א.

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 5 - הלוואה לזמן ארוך

א. ההלוואה מבנק לאומי לישראל בע"מ.
הריבית בשיעור פריים - 0.12% (כ- 1.72%).

ב. ההרכב:

<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
520,000		2017 (חלות שוטפת)
	520,000	2018
	535,444	2019
	556,537	2020
<u>2,533,458</u>	<u>921,477</u>	2021-2022
3,053,458		
=====		

באור 6 - הכנסות מרשויות

1. ביום 24 בדצמבר 1995 נחתם הסכם בין עיריית קרית גת (להלן "קרית גת") לבין המועצה האזורית יואב (להלן "יואב") ולבין המועצה האזורית שפיר (להלן "שפיר"). בהתאם להסכם העבירו יואב ושפיר שטחים שהיו בשטח שיפוטם לשטח השיפוט של קרית גת. הכנסות הארנונה ואגרות הבניה בגין השטח המשותף באזור התעשייה, יועברו, בניכוי דמי גבייה, לחשבון בנק נפרד שינוהל במסגרת קרית גת ויכללו בתקציב בלתי רגיל (תב"ר). החל מינואר 2014 חלק מהכספים שייכים למועצה אזורית לכיש. הסכומים הנ"ל שייכים לארבעת הרשויות.
2. ניהול אזור התעשייה המשותף יבוצע על ידי חברת י.ש. גת בע"מ שבבעלות שלוש הרשויות. התמורה בגין הניהול והפיקוח משולמת מהחשבון המשותף של התב"ר.
3. מהתשלום עבור ניהול אזור התעשייה מקוזזים הוצאות ישירות שבוצעו על ידי הרשויות.

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016

באור 7 - רשויות

הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
1,548,729	3,296,044
336,155	36,155
<u>1,884,884</u>	<u>3,332,199</u>
=====	=====

עיריית קריית גת

מועצה אזורית שפיר

באור 8 - עסקאות עם בעלי ענין

הרכב:

<u>לשנה שנתיימה</u>	
<u>ביום 31 בדצמבר</u>	
<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
1,339,766	1,853,848
41,983	246,970

הכנסות מהרשויות המקומיות
הוצאות ארנונה, מוקד
לעירייה, ואחזקה שוטפת

באור 9 - מס הכנסה

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2012.

באור 10 - התחייבות תלויה

1. הוגשו מספר תביעות להחזר כספי הפיתוח. הכספים הוחזרו במהלך 2016. ההחזר מתבצע משיווק מחדש של המגרש ולכן אין השפעה על התקבולים.
2. מע"מ הוציא שומה על אי הכרה בתשומות בסך 1.1 מיליון ש"ח. הוגש ערעור לבית המשפט. החברה דוחה את הטענות ובהתאם לא נערכה הפרשה.