

# בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון

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

---

## י.ש. גת בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2014

### התוכן

#### עמוד

2	דין וחשבון המבקרים הדר"חות הכספיים -
3	מאזן
4	דו"ח רווח והפסד
5	רשימות לדו"ח רווח והפסד
6 - 11	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

## י.ש. גת בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של י.ש. גת בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת דוח רווח והפסד 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, 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בר-לב, מררי, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 28 ביולי 2015

י. ש. גת בע"ממאזן

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	<u>רכוש</u>
<u>2013</u>	<u>2014</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
679,118	1,266,020	(3)	רכוש שוטף
23,701,370	20,106,483	(3)	מזומנים ושווי מזומנים
182,217	2,080		פקדון לזמן קצר
337,397	45,881		מס הכנסה חברה
24,216	89,097		חייבים שונים והוצאות מראש
1,738,400	561,214	(7)	הכנסות לקבל
-	40,000		רשויות מקומיות
			שיקים לגביה
<u>26,662,718</u>	<u>22,110,775</u>		
		(2)	רכוש קבוע
11,354,951	10,855,206		עלות בניכוי פחת שנצבר
<u>38,017,669</u>	<u>32,965,981</u>		
			התחייבויות והון עצמי
447,310	481,223	(5)	התחייבויות שוטפות
392,712	462,248		חלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך
23,620,695	19,183,042	(3)	ספקים ונותני שרותים, כולל בחשבון המחאות לפרעון
165,913	133,180		מקדמות בגין פיתוח
203,324	-	(6)	עובדים ומוסדות עבור עובדים
			עיריית קריית גת
<u>24,829,954</u>	<u>20,259,693</u>		
-----	-----		עתודה לפיצויי פרישה
24,814	27,917		
-----	-----		הלוואה לזמן ארוך
4,120,917	3,596,728	(5)	
-----	-----		הון עצמי
3	3	(4)	הון מניות
7,883,910	7,883,910		תקבולים על חשבון הון
<u>1,158,071</u>	<u>1,197,730</u>		יתרת רווח
9,041,984	9,081,643		
<u>38,017,669</u>	<u>32,965,981</u>		
=====	=====		

אשר אבדגל  
דירקטור

31/12/15  
אבירם דהרי  
יו"ר הדירקטוריון

מנהלים:

תאריך האישור: י"ב אב, תשע"ה  
28 ביולי 2015

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה

י. ש. גת בע"מדו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		הכנסות
1,532,667	688,606	מרשויות מקומיות (באור 6)
356,647	393,415	מהשכרה
11,262,656	6,000,000	מפיתוח – סכום ששוקרר (באור 3)
1,972,465	-	מעבודות למועצה אזורית שפיר
18,958	21,686	ממכרוזים
-	118,950	מרכבת ישראל
<u>15,143,393</u>	<u>7,222,657</u>	
(14,006,437)	(6,139,292)	הוצאות תפעול (רשימה א')
<u>1,136,956</u>	<u>1,083,365</u>	רווח הפעלה
(941,212)	(952,853)	הוצאות הנהלה וכלליות (רשימה ב')
51,464	(67,829)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>247,208</u>	<u>62,683</u>	רווח לפני מס
(68,157)	(23,024)	מס הכנסה
<u>179,051</u>	<u>39,659</u>	רווח בשנת החשבון לאחר מס
979,020	1,158,071	יתרת רווח לתחילת השנה
<u>1,158,071</u>	<u>1,197,730</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>2013</u>	<u>2014</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>

#### רשימה א' - הוצאות תפעול

12,874,288	4,911,232	
204,498	214,136	עבודות פיתוח ותחזוקה
35,347	36,589	תאורת רחובות
538,910	539,078	פרסום
208,470	327,734	פחת מעון ומשרדים
144,924	110,523	אחרות
14,006,437	6,139,292	אחזקת מבנה
=====	=====	

#### רשימה ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

653,460	686,961	
75,341	58,031	משכורת ונלוות
8,100	9,819	אחזקת משרד
122,685	95,695	טלפון ודואר
21,947	12,520	משפטיות
25,359	28,481	יעוץ חשבונאי, מיסוי וביקורת חשבונות
6,475	12,512	הנהלת חשבונות
3,500	2,000	בטוח נושאי משרה
14,077	35,215	שכר דירקטור
275	467	השתלמויות, ארוח ומתנות
4,912	7,657	נסיעות
1,939	-	פחת ריהוט
3,142	3,495	מים
941,212	952,853	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 2014

#### 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 המשוערת 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)

<u>סה"כ</u>	<u>משרדי</u>	<u>מעון יום</u>	<u>מבנה להשכרה</u>	עלות -
13,065,724	85,296	1,550,153	11,430,275	ליום 1 בינואר 2014
46,990	46,990	-	-	רכישות בשנת החשבון
<u>13,112,714</u>	<u>132,286</u>	<u>1,550,153</u>	<u>11,430,275</u>	ליום 31 בדצמבר 2014
-----	-----	-----	-----	פחת נצבר -
1,710,773	73,671	1,050,455	586,647	ליום 1 בינואר 2014
546,735	7,657	64,208	474,870	הפרשה בשנת החשבון
<u>2,257,508</u>	<u>81,328</u>	<u>1,114,663</u>	<u>1,061,517</u>	ליום 31 בדצמבר 2014
-----	-----	-----	-----	עלות מופחתת -
<u>10,855,206</u>	<u>50,958</u>	<u>435,490</u>	<u>10,368,758</u>	ליום 31 בדצמבר 2014
=====	=====	=====	=====	ב. שיעורי פחת
	7% - 33%	5%-20%	4%	

## י. ש. גת בע"מ

### באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014

#### 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 התעשייה, המסחר והתעסוקה (להלן "התמ"ת") ולפיו החל מאוגוסט 2005 החברה והרשויות יהיו אחראיות לפיתוח ושיווק יתרת שטח אזור התעשייה בקריית גת ולתחזוקת כלל שטח אזור התעשייה (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 2014

#### 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>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
13,651,237	23,620,695	יתרה לתחילת השנה
21,408,155	2,303,300	תקבול בשנת החשבון
(11,262,656)	(6,000,000)	שחרור כנגד הוצאות
(176,041)	(740,953)	החזר בשנת החשבון
<u>23,620,695</u>	<u>19,183,042</u>	יתרה לתום השנה
=====	=====	

היתרה בחשבונות הבנק של הפיתוח (שוטף ופקדון) היא 19,348,790 ש"ח.



## י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014

באור 4 - הון המניות

א. הרכב:

<u>מונפק</u>	<u>רשום</u>	
<u>ונפרע</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
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
<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>	<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>	
3	100,000	
<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>	<hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/>	

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.

## י. ש. גת בע"מ

### באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014

#### באור 5 - הלוואה לזמן ארוך

א. ההלוואה מבנק לאומי לישראל בע"מ.  
הריבית בשיעור פריים - 0.12% (כ- 1.87%).

ב. ההרכב:

<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
481,223		2015 (חלות שוטפת)
	495,626	2016
	515,150	2017
	517,600	2018
<u>3,596,728</u>	<u>2,068,352</u>	2019-2022
4,077,951		
=====		

#### 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 שלושת הרשויות. התמורה בגין הנהול והפיקוח משולמת מהחשבון המשותף של התב"ר.
  3. מהתשלום עבור ניהול אזור התעשייה מקוזזים הוצאות ישירות שבוצעו על ידי הרשויות.
- כמו כן חלק מהוצאות הפיתוח ממומן מכספי הפיתוח שנגבו מבעלי המגרשים.

## י. ש. גת בע"מ

### באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014

באור 7 - רשויות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר

2014

ש"ח

225,059

336,155

-----  
561,214  
=====

עיריית קריית גת  
מועצה אזורית שפיר

באור 8 - עסקאות עם בעלי ענין

הרכב:

לשנה שנתיימה

ביום 31 בדצמבר

2013

2014

ש"ח

ש"ח

1,532,667

686,943

1,972,465

-

203,324

72,523

הכנסות מהרשויות המקומיות  
הכנסה ממועצה אזורית שפיר  
הוצאות ארנונה ומוקד לעירייה

באור 9 - מס הכנסה

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2010.

באור 10 - התחייבות תלויה

עיסקה בוטלה על ידי המדינה.

החברה אמורה להחזיר ליזם סכום שטרם נקבע. בכל אופן הסכום שיוחזר, יוחזר מכספי הפיתוח שבמאזן ולא ישפיע על הנתונים התוצאתיים.