

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 2015

התוכן

עמוד

2	דין וחשבון המבקרים הדו"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 2015 ו-2014 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 2015 ו-2014 תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בר-לב, מררי, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 28 באוגוסט 2016

י. ש. גת בע"ממאזן

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>באור</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
			רכוש
			רכוש שוטף
1,266,020	2,260,360	(3)	מזומנים ושווי מזומנים
20,106,483	17,918,725	(3)	פקדון לזמן קצר
2,080	7,879		מס הכנסה חברה
8,415	48,218		חייבים שונים והוצאות מראש
89,097	113,883		הכנסות לקבל
561,214	1,884,884	(7)	רשויות מקומיות
40,000	16,031		שיקים לגביה
37,466	166,372		מע"מ
<u>22,110,775</u>	<u>22,416,352</u>		
		(2)	רכוש קבוע
10,855,206	10,467,599		עלות בניכוי פחת שנצבר
<u>32,965,981</u>	<u>32,883,951</u>		
=====	=====		
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
481,223	520,000	(5)	חלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך
462,248	1,970,581		ספקים ונותני שרותים, כולל בחשבון המחאות לפרעון
19,183,042	18,052,546	(3)	מקדמות בגין פיתוח
133,180	112,882		עובדים ומוסדות עבור עובדים
<u>20,259,693</u>	<u>20,656,009</u>		
-----	-----		
27,917	31,419		עתודה לפיצויי פרישה
-----	-----		
3,596,728	3,050,250	(5)	הלוואה לזמן ארוך
-----	-----		
		(4)	הון עצמי
3	3		הון מניות
7,883,910	7,883,910		תקבולים על חשבון הון
<u>1,197,730</u>	<u>1,262,360</u>		יתרת רווח
9,081,643	9,146,273		
<u>32,965,981</u>	<u>32,883,951</u>		
=====	=====		

אשר אברגל
דירקטור

מטי הרכבי צרפתי
דירקטורית

מנהלים:

תאריך האישור: 28 באוגוסט 2016

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה

י. ש. גת בע"מדו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		הכנסות
688,606	1,339,766	מרשויות מקומיות (באור 6)
6,000,000	7,300,000	מפיתוח – סכום ששוחרר (באור 3)
393,415	437,316	מהשכרה
21,686	20,500	ממכרזים
118,950	81,515	מרכבת ישראל
<u>7,222,657</u>	<u>9,179,097</u>	
(6,139,292)	(7,984,172)	הוצאות תפעול (רשימה א')
<u>1,083,365</u>	<u>1,194,925</u>	רווח הפעלה
(952,853)	(1,039,879)	הוצאות הנהלה וכלליות (רשימה ב')
(67,829)	(61,321)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>62,683</u>	<u>93,725</u>	רווח לפני מס
(23,024)	(29,095)	מס הכנסה
<u>39,659</u>	<u>64,630</u>	רווח בשנת החשבון לאחר מס
1,158,071	1,197,730	יתרת רווח לתחילת השנה
<u>1,197,730</u>	<u>1,262,360</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>2014</u>	<u>2015</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>

רשימה א' - הוצאות תפעול

4,911,232	6,289,052	
327,734	734,922	עבודות פיתוח ותחזוקה
214,136	240,402	פרוייקטים באזור התעשייה
36,589	53,468	תאורת רחובות
539,078	561,550	פרסום
110,523	104,778	פחת מעון ומשרדים
		אחזקת מבנה מושכר
6,139,292	7,984,172	
=====	=====	

רשימה ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

686,961	693,042	
58,031	72,347	משכורת ונלוות
9,819	12,079	אחזקת משרד
95,695	160,733	טלפון ודואר
12,520	14,443	משפטיות
28,481	26,767	יעוץ חשבונאי, מיסוי וביקורת חשבונות
12,512	12,736	הנהלת חשבונות
2,000	-	בטוח נושאי משרה
35,215	35,229	שכר דירקטור
467	525	השתלמויות, ארוח ומתנות
7,657	9,477	נסיעות
3,495	2,501	פחת ריהוט
		אגרות והוצאות שונות, נטו
952,853	1,039,879	
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה

י. ש. גת בע"מ**באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015****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)**

סה"כ	רהוט וציווד משרדי	מעון יום	מבנה להשכרה	עלות -
13,112,714	132,286	1,550,153	11,430,275	ליום 1 בינואר 2015
183,420	11,420	-	172,000	רכישות בשנת החשבון
<u>13,296,134</u>	<u>143,706</u>	<u>1,550,153</u>	<u>11,602,275</u>	ליום 31 בדצמבר 2015
-----	-----	-----	-----	
2,257,508	81,328	1,114,663	1,061,517	פחת נצבר -
571,027	9,477	64,205	497,345	ליום 1 בינואר 2015
<u>2,828,535</u>	<u>90,805</u>	<u>1,178,868</u>	<u>1,558,862</u>	הפרשה בשנת החשבון
-----	-----	-----	-----	ליום 31 בדצמבר 2015
10,467,599	52,901	371,285	10,043,413	עלות מופחתת -
=====	=====	=====	=====	ליום 31 בדצמבר 2015
	7% - 33%	5%-20%	4%	ב. שעורי פחת

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015

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 2015

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>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
23,620,695	19,183,042	יתרה לתחילת השנה
2,303,300	6,346,709	תקבול בשנת החשבון
(6,000,000)	(7,300,000)	שחרור כנגד הוצאות
(740,953)	(177,205)	החזר בשנת החשבון
<u>19,183,042</u>	<u>18,052,546</u>	יתרה לתום השנה
=====	=====	

היתרה בחשבונות הבנק של הפיתוח (שוטף ופקדון) היא 17,986,764 ש"ח.

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015

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.

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"מבאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015

באור 5 - הלוואה לזמן ארוך

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

ב. ההרכב:

ש"ח	ש"ח	
520,000		2016 (חלות שוטפת)
	515,150	2017
	535,444	2018
	556,537	2019
<u>3,050,250</u>	<u>1,443,119</u>	2020-2022
3,570,250		
=====		

באור 6 - הכנסות מרשויות

- 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.
- 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.
- מהתשלום עבור ניהול אזור התעשייה מקוזזים הוצאות ישירות שבוצעו על ידי הרשויות.

י. ש. גת בע"מ

באורים לדרו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015

באור 7 - רשויות

הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
225,059	1,548,729	עיריית קריית גת
336,155	336,155	מועצה אזורית שפיר
<u>561,214</u>	<u>1,884,884</u>	
=====	=====	

באור 8 - עסקאות עם בעלי ענין

הרכב:

<u>לשנה שנסתיימה</u>		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
686,943	1,339,766	הכנסות מהרשויות המקומיות הוצאות ארנונה, מוקד
72,523	41,983	לעירייה, ואחזקה שוטפת

באור 9 - מס הכנסה

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2011.

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. הושגה השגה. התקיימו דיונים והחברה מחכה לתשובת מע"מ. לא נערכה הפרשה.