

בר-לב, מERRARI, גבע ושות', רואי חשבון

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

י.ש. גת בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2017

התוכן

עמוד

2	דין וחשבון המבקרים
	הדו"חות הכספיים -
3	מאזן
4	דו"ח רוח והפסר
5	רשימות לדו"ח רוח והפסד
6 - 11	באורים לדו"חות הכספיים

* * * * *

בר-לב, מERRARI, גבע ושות', רואי חשבון

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

דין וחשבון רואי החשבון המבקרים לבני המניות של

יש. גת בע"מ

ביקרנו את המאוזנים המצוורפים של י.ש. גת בע"מ (להלן - החברה) לימיים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ואת דוח רווח והפסד לכל אחת מהשנים שהסתינו בהם. תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואין החשבון), התשל"ג-3769. על פי תקנים אלה נדרש מיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטריה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בדינה של כללי החשבונות שישמו ושל האומדן המשמעותיים שנعوا על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתי, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונות מקובלים, מכל הבדיקות המהוויות, את מצבה הכספי של החברה לימיים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 תוצאות פועלותיה, לכל אחת מהשנים שהסתינו בהם. תאריכים לפי כללי חשבונות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ambilי לסיג את חוות דעתנו הנ"ל הרינו להפנות תשומת הלב לאמור בביור 11 לגבי תביעת מע"מ.

בר-לב, מERRARI, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 24 ביוני 2018

ג. ש. גת בע"מ

מאמן

ליום 31 בדצמבר		
2016 ש"ח	2017 ש"ח	באור
5,983,197	781,465	(4)
22,285,916	28,069,629	(4)
60,968	71,500	
114,381	20,462	
67,502	50,761	
3,332,199	4,571,681	(7)
2,706	-	
222,845	193,527	
<hr/>	<hr/>	
32,069,714	33,759,025	
10,002,157	9,430,659	
<hr/>	<hr/>	
42,071,871	43,189,684	
<hr/>	<hr/>	

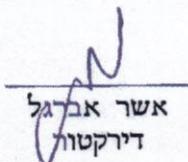
רכוש שוטף
 מזומנים ושוויי מזומנים
 פקדון לזמן קצר
 מס הבונסה חברה
 חיבים שונים והערכתות מראש
 הבנסות לקבל
 רשות מקומות
 שיקם לגבייה
 מע"מ

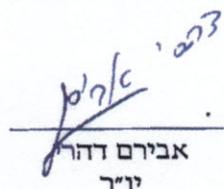
רכוש קבוע
 עלות בניובי פחות שנცבר

התחייבויות שוטפות
 חלות שוטפת של הלוואה לזמן אורך
 ספקים ונוחני שירותים, כולל בחשבון המhäאות לפרעון
 מוקדמות בגין פיתוח
 עובדים ומוסדות עבור עובדים

520,000	530,000	(6)
2,339,830	1,332,314	
27,252,101	29,787,836	(4)
166,313	190,721	
<hr/>	<hr/>	
30,278,244	31,840,871	
<hr/>	<hr/>	
34,469	34,469	
<hr/>	<hr/>	
2,533,458	1,998,013	(6)
<hr/>	<hr/>	
3	3	(5)
7,883,910	7,883,910	
<u>1,341,787</u>	<u>1,432,418</u>	
9,225,700	9,316,331	
<hr/>	<hr/>	
42,071,871	43,189,684	
<hr/>	<hr/>	

עתודה לפיצויי פרישה
 הלוואה לזמן אורך
הון עצמי
 הון מנויות
 תקבולים על חשבון הון
 יתרת רווח


 אשר אביג'אל
 דירקטוריון


 אבירם דהאן
 יוזר

מנחים:

תאריך האישור: 24 ביוני 2018

הបאורים המצוורפים מהווים חלק בלתי נפרד ממאמון זה

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

י. ש. גת בע"מדו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2016 2017
ש"ח ש"ח

		הכנסות
1,853,848	2,415,543	מרשות מקומיות (באור 7)
6,180,000	8,000,000	MPI - סכום ששוחרר (באור 4)
559,355	531,561	מהשכרה
81,902	82,551	מרכזת ישראל
<hr/>	<hr/>	
8,675,105	11,029,655	
<hr/>	<hr/>	
(7,405,315)	(9,438,234)	רווח תפעול (רשימה א')
<hr/>	<hr/>	רווח הפעלה
1,269,790	1,591,421	
<hr/>	<hr/>	
(1,116,766)	(1,479,787)	רווח הנהלה ובליות (רשימה ב')
<hr/>	<hr/>	
(46,879)	6,934	הכנסות (רווחות) מימון, נטו
<hr/>	<hr/>	רווח לפנוי מס
106,145	118,568	
<hr/>	<hr/>	
(26,718)	(27,937)	מס הכנסה
<hr/>	<hr/>	רווח בשנת החשבון לאחר מס
79,427	90,631	
<hr/>	<hr/>	
1,262,360	1,341,787	יתרת רווח לתחילת השנה
<hr/>	<hr/>	
1,341,787	1,432,418	יתרת רווח לתום השנה
=====	=====	

הបוררים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה

י.ש. גת בע"מרשימות לדוח רווח והפסר

לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>ש"נ</u>	<u>ש"ח</u>

רשימה א' – הוצאות תפעול

5,964,369	7,760,518	עבודות פיתוח ותחזוקה
560,106	771,659	פעולות פרסום ושיווק
191,548	196,767	תאורות רחובות
573,491	575,110	פחט מעון ומשרדים
115,801	134,180	אחזקת מבנה מושכר
<hr/> 7,405,315	<hr/> 9,438,234	
<hr/> =====	<hr/> =====	

רשימה ב' – הוצאות הנהלה וככלויות

780,554	1,085,705	משכורות ונלוות
77,159	75,582	אחזקת משרד
11,892	11,790	טלפון וدورאר
109,500	136,413	משפטיות
13,080	13,000	ביקורת חשבונות
29,728	28,205	הנהלת חשבונות
20,797	6,192	בטוח נושאי משרה
56,710	52,287	השתלמויות, ארוח ומתנות
3,455	56,331	אחזקת רכב
7,084	7,499	פחט ריהוט
6,807	4,283	אגרות והוצאות שונות
-	2,500	שכר דירקטור
<hr/> 1,116,766	<hr/> 1,479,787	
<hr/> =====	<hr/> =====	

הបאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה

ג. ש. גת בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 1 - כללי

- .1. החברה הוקמה ביום 17 בדצמבר 1996.
- .2. אישור משרד הפנים להקמה הוא מיום 8 בדצמבר 1996.
- .3. בעלי המניות של החברה הם:

%	
50	עיריית קריית גת
32	מועצה אזורית יואב
18	מועצה אזורית שפיר
100	
	=====

- .4. השינוי האחרון בתקנון החברה הוא משנת 2015.
- .5. מטרת החברה לעסוק בהקמה, בפיתוח וניהול של אזרע התעשייה החדש בקריות גת. האזרע משותפת לעיריית קריית-גת, מועצה אזורית יואב ומועצה אזורית שפיר ולמועצה אזורית לכיש (להלן "הרשויות").
- .6. בהתאם לצו חלוקת ההכנסות החברה זכאית ל- 4.25% מתקboolי הארנונה באזרע התעשייה המשותף. הארנונה מתකבלת בעיריית קריית גת אשר מעבירה חלק מההכנסות לרשות בהתאם ל-% שנקבעו בצו חלוקת ההכנסות וכן לחברה (כאמור לעיל).
- .7. עבודות הפיתוח מבוצעות מכיספי הרשויות ומכספי המתקבלים מיזמים (ראה ביאור 4).

באור 2 - מדיניות חשבונאית

- .1. הרכוש הקבוע כולל בדו"חות הכספיים על בסיס העלות, בגין מענקים ייעודים. הפקת מחושב לפי שיטת הפקת השווה בשיעורים שנתיים הנחשיים כמספיקים להפחחת הנכסים בתקופת השימוש המשוערת בהם.
- .2. יתרות הצמודות לממד המחרירים לצורכי מוגנות לפי המדרד הידוע לתאריך הדוחות הכספיים. יתרות הצמודות למטבע חזץ מוגנת לפי שער החליפין שבתקוף לתאריך הדוח'ח הכספי.
- .3. ההוצאות וההכנסות מוגנות על בסיס מצטבר.

ג. ש. גת בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 3 - רכוש קבוע

א. דרכוב (ש"ח)

סה"כ	רחובות וציוד משרדי	מעון יומם	מבנה להשכרה	עלות -
13,411,267	156,538	1,550,153	11,704,576	ליום 1 בינואר 2017 רכישות בשנת החשבון
11,111	11,111	-	-	
13,422,378	167,649	1,550,153	11,704,576	ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----
3,409,110	97,889	1,243,076	2,068,145	פחת נצבר - ליום 1 בינואר 2017 הפרשہ בשנת החשבון
582,609	7,499	64,208	510,902	
3,991,719	105,388	1,307,284	2,579,047	ליום 31 בדצמבר 2017
-----	-----	-----	-----	-----
9,430,659	62,261	242,869	9,125,529	עלות מופחתת - ליום 31 בדצמבר 2017
=====	=====	=====	=====	=====
7% - 33%	5%-20%	4%	-----	ב. שערוי פחת

ג. מבנה להשכרה:

1. ביום 3 בדצמבר 2000, נחתם הסכם פיתוח, עם מינהל מקרקעי ישראל (המינימל). שטח המגרש כ- 11,000 מ"ר.

במסגרת ההסכם התחייבה החברה להקים מבנה להשכרה בשטח מינימלי של 4,400 מ"ר.

הסכם הפיתוח אמור להופיע להסכם חכירה ל- 49 שנים (עד דצמבר 2049).

2. בחודש נובמבר 2009 הוחל בבנייה היסודות. הבניה הסתיימה בשנת 2012.

3. החברה הקימה, על חלק מהקרקע הנ"ל, מעון יום לילדי עובדי המפעלים. המעון מושכר לעומתה המתפעלת את המעון.

4. המבנה כולל גם את משרדי החברה.

ו. ש. גת בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 4 - מוקדמות פיתוח

- 4.1 החברה קבלה הרשאה ממשרד התעשייה, המסחר והתעסוקה (להלן "התמ"ת") ולפיו החל מאוגוסט 2005 החברה והרשות יהיו אחראיות לפיתוחו ושיווקו יתרת שטח אזור התעשייה בקריית גת ותחזוקת כל שטח אזור התעשייה (בהתקام לסימן לצורף להסכם).
- 4.2 כל כספי הפיתוח החל מחודש אוגוסט 2005 יתකלו על ידי החברה. הכספיים יופקדו לחשבון בנק נפרד המועד למטרתו זו בלבד. ההוצאות לפיתוח ותחזוקה ישולמו מחשבון זה.
- 4.3 השירותים שננתנו על ידי החברה הוגרו בהסכם.
- 4.4 החברה תגבה 0.5% ממחיר הפיתוח בעבר פיקוח עלין והסכום יועבר לתמ"ת.
- 4.5 החברה התחייב לדוח לתמ"ת כל חצי שנה לגבי השטח שושא במלך התקופה, דוח הכנסות והוצאות ופרטים נוספים.
- 4.6 החברה התחייב לעורק ביוחים לטובה ולטובת המדינה.
- 4.7 לאור האמור לעיל כספי הפיתוח מוצגים כמקדמות ומועדרים לדוח רוח והפסד בהתאם לקצב鄙值 הוצאות, כולל תקורות לחברה, זאת בהתאם לנוהל. התקורות נעות בין 3% ל- 7%.
- 4.8 טרם נחתם הסכם בין החברה, הרשות והtam"t.

4.9 הרכב:

		<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
18,052,546	27,252,101		יתרה לתחילת השנה
17,478,372	11,526,511		תקבל בשנת החשבון
(6,180,000)	(8,000,000)		שחרור בנגד הוצאות
(2,098,817)	(990,776)		הוחר בשנת החשבון
<hr/> <u>27,252,101</u>	<hr/> <u>29,787,836</u>		יתרה לתום השנה
<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>		

היתרה בחשבונות הבנק של הפיתוח (שוטף ופקדון) היה 28,256,731 ש"ח.

ג. ש. גת בע"מ

באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 5 - הון המניות

א. הרכב:

<u>מנפק</u>	<u>רשות</u>	
<u>ונפרע</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>ש"ח</u>		
1 3,991,955	מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח כ"א	
1 2,554,851	מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח כ"א	
1 1,437,103	מניות רגילות ג' בנות 1 ש"ח כ"א	
<hr/> 3 7,983,909		
<hr/> <hr/>		

מניות רגילות א' הין בבעלות עיריית קריית גת ומיצגות 50% בחברה.

מניות רגילות ב' הין בבעלות מועצה אזורית יואב ומיצגות 32% בחברה.

מניות רגילות ג' הין בבעלות מועצה אזורית שפיר ומיצגות 18% בחברה.

הרשויות בעלות המניות העבירו כספים לחברה, למימון ההשקעות במבנה להשכלה ובמעון. כנגד ההעבות יונפקו לרשותות מניות. עד כה טרם בוצעה ההנפקה, ובהתאם להעבות מרצגות בסעיף תקבולים על חשבון הון.

ב. הרשותות בעלות המניות העבירו כספים לחברה, למימון ההשקעות במבנה להשכלה ובמעון. כנגד ההעבות יונפקו לרשותות מניות. עד כה טרם בוצעה ההנפקה, ובהתאם להעבות מרצגות בסעיף תקבולים על חשבון הון.

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

י. ש. גת בע"מ

באורים לדוחות הבכسطים ליום 31 בדצמבר 2017

באור 6 - הלוואה לזמן אורך

א. הלוואה מנק אומי לישראל בע"מ.
הריבית בשיעור פרימס - 0.12% (כ- 1.72%).

ב. ההרכוב:

ש"ח	ש"ח	(חלות שותפת)
530,000		2018
	556,537	2019
	578,462	2020
	601,249	2021
<u>1,998,013</u>	<u>261,765</u>	2022
2,528,013		
=====		

באור 7 - הבנסות מרשות

1. ביום 24 בדצמבר 1995 נחתם הסכם בין עיריית קריית גת (להלן "קריית 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 קריית גת. הבנסות הארנונה ואגרות הבניה בגין השטח המשותף באזורי התעשייה, יוערו, בניכוי דמי גבייה, לחשבון בנק נפרד שנוהל במסגרת קריית גת ויכללו בתקציב בלתי רגיל (תב"ר). החל מינואר 2014 חלק מהבכسطים שייבים למועצה אזורית לכיש. הסכומים הנ"ל שייבים לארבעת הרשותות.

2. ניהול אזורי התעשייה המשותף מבוצע על ידי חברת י.ש. גת בע"מ שבבעלות שלושת הרשותות. התמורה בגין הנהול והפיקוח מושלמת מהחשבון המשותף של התב"ר. הסכום הוא בשיעור 4.25% מכיספי הארנונה הנגבים על ידי עיריית קריית גת.

י. ש. גת בע"מ

באזורים לדו"ח חותם הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017

באזור 8 - רשות

הרכב:

		<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
3,296,044	4,535,526		עיריית קריית גת
36,155	36,155		מועצה אזורית שפיר
<u>3,332,199</u>	<u>4,571,681</u>		
<u>=====</u>	<u>=====</u>		

באזור 9 - עסקאות עם בעלי עניין

הרכב:

		<u>לשנה שנסתיימה</u>	
		<u>ביום 31 בדצמבר</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
1,853,848	2,415,543		הכנסות מהרשות המקומית
246,970	262,412		הוצאות ארנונה, מוקד עירייה ואחזקקה שותפה
150,000	507,361		דמי חבר ופעילות – יואב עמותה לקידום חינוך, תרבות וספורט

באזור 10 - מס הכנסה

לחברה שומות סופיות עד וכ כולל שנת 2013.

באזור 11 - התחייבות תלולה

מע"מ הוציא שומה על אי הכרה בתשלומים בסך 1.1 מיליון ש"ח. הוגש ערעור לבית המשפט. החברה דוחה את הטענות ובהתאם לא נרוכה הפרשה.