

# 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 2021

### התוכן

#### עמוד

2	דין וחשבון המבקרים הדו"חות הכספיים -
3	מאן
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 הדוחות על המצב הכספי המצורפים של י.ש. גת בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת דוח רווח והפסד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות 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 ולבצע 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 לדחות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 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 לתביעות שאיננו יכולים להעריך את תוצאותיהן (ראה ביאור 10).

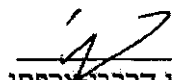
בר-לב, מררי, גבע ושות'

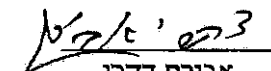
רואי חשבון

תאריך: 22 ביוני 2022

י. ש. גת בע"ממאזן

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	<u>רכוש</u>
<u>2020</u>	<u>2021</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
26,386,771	36,204,910	(4)	רכוש שוטף
12,296	400		מזומנים ושווי מזומנים
5,661	22,899		מס הבנסה חברה
61,659	-		חייבים שונים והוצאות מראש
-	308,306		הכנסות לקבל
-	200,000		מס ערך מוסף
10,601,190	12,448,443		המחאות לגביה
			עיריית קריית גת
<u>37,067,577</u>	<u>49,184,958</u>	(3)	רכוש קבוע
8,543,542	10,885,165		עלות בניבוי פחת שנצבר
<u>45,611,119</u>	<u>60,070,123</u>		
			התחייבויות והון עצמי
574,000	335,335		התחייבויות שוטפות
706,767	410,954		חלות שוטפת של הלוואה לזמן ארוך
34,024,617	29,785,871	(4)	ספקים ונותני שרותים, כולל בחשבון המחאות לפרעון
217,413	258,352		מקדמות בגין פיתוח
2,342	-		עובדים ומוסדות עבור עובדים
21,600	21,880		מס ערך מוסף
-	19,285,000	(6)	הכנסות מראש
<u>35,546,739</u>	<u>50,097,392</u>		רשות מקרקעי ישראל
322,850	-		הלוואה לזמן ארוך
7,883,909	7,883,909	(5)	הון עצמי
1,857,621	2,088,822		הון מניות
<u>9,741,530</u>	<u>9,972,731</u>		יתרת רווח
<u>45,611,119</u>	<u>60,070,123</u>		

  
מטי הרכבי-צרפתי  
דירקטורית

  
אבירם דהרי  
יו"ר

מנהלים:



**אבירם דהרי**  
ראש העיר

תאריך האישור: 22 ביוני 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה

י. ש. גת בע"מדו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
		הכנסות
3,487,701	3,002,441	מרשויות מקומיות (באור 7)
4,200,000	14,000,000	מפיתוח – סכום ששוחרר (באור 4)
613,116	657,182	מהשכרה
45,000	4,209	אחרות
<u>8,345,817</u>	<u>17,663,832</u>	
(6,505,002)	(15,809,827)	הוצאות תפעול (רשימה א')
<u>1,840,815</u>	<u>1,854,005</u>	רווח הפעלה
(1,632,257)	(1,528,868)	הוצאות הנהלה וכלליות (רשימה ב')
(26,081)	(16,063)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>182,477</u>	<u>309,074</u>	רווח לפני מס
(33,586)	(77,873)	מס הכנסה
<u>148,891</u>	<u>231,201</u>	רווח בשנת החשבון לאחר מס
1,708,730	1,857,621	יתרת רווח לתחילת השנה
<u>1,857,621</u>	<u>2,088,822</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>2020</u>	<u>2021</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>

#### רשימה א' - הוצאות תפעול

5,258,978	14,556,507	עבודות פיתוח ותחזוקה
289,190	333,583	פעולות תיירות, פרסום ושיווק
132,711	131,705	תאורת רחובות
567,297	546,154	פחת מעון ומשרדים
256,826	241,878	אחזקת מבנה מושכר
<u>6,505,002</u>	<u>15,809,827</u>	
=====	=====	

#### רשימה ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

1,065,034	961,100	משכורת ונלוות
157,157	158,045	אחזקת משרד
10,015	10,984	טלפון ודואר
209,368	203,348	משפטיות
13,900	12,244	ביקורת חשבונות
32,919	33,600	הנהלת חשבונות
14,700	15,400	בטוח נושאי משרה
38,043	37,273	השתלמויות, ארוח ומתנות
76,525	68,090	אחזקת רכב
6,355	8,780	פחת ריהוט
8,241	20,004	אגרות והוצאות שונות
<u>1,632,257</u>	<u>1,528,868</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה

## י. ש. גת בע"מ

### באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

#### 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 אזור התעשייה החדש בקריית גת. האזור משותף לעיריית קריית-גת, מועצה אזורית יואב ומועצה אזורית שפיר ולמועצה אזורית לכיש (להלן "הרשויות").
6. בהתאם לצו חלוקת ההכנסות החברה זכאית ל-4.25% מתקבולי הארנונה באזור התעשייה המשותף. הארנונה מתקבלת בעיריית קריית גת אשר מעבירה חלק מההכנסות לרשויות בהתאם ל-4.25% שנקבעו בצו חלוקת ההכנסות וכן לחברה (כאמור לעיל).
7. עבודות הפיתוח מבוצעות מכספי הרשויות ומכספים המתקבלים מיזמים (ראה ביאור 4).

#### באור 2 - 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.

## י. ש. גת בע"מ

### באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 3 - רכוש קבוע  
א. הרכב (ש"ח)

סה"כ	רהוט וציוד משרדי	מעון יום	מבנה להשכרה	
				עלות -
13,814,933	176,282	1,550,153	12,088,498	ליום 1 בינואר 2021
17,265	17,265	-	-	רכישות בשנת החשבון
<u>13,832,198</u>	<u>193,547</u>	<u>1,550,153</u>	<u>12,088,498</u>	ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	
				פחת נצבר -
5,749,918	126,658	1,499,903	4,123,357	ליום 1 בינואר 2021
554,934	8,780	50,250	495,904	הפרשה בשנת החשבון
<u>6,304,852</u>	<u>135,438</u>	<u>1,550,153</u>	<u>4,619,261</u>	ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	
				עלות מופחתת -
7,527,346	58,109	-	7,469,237	ליום 31 בדצמבר 2021
<u>3,357,819</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	תשלומים על חשבון (סעיף 5)
<u>10,885,165</u>				
=====				
	7% - 33%	20%-5%	4%	ב. שעורי פחת

#### 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). אשתקד הוארך הסכם הפיתוח.
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.
5. החברה בונה מבנה נוסף להשכרה בהיקף של כ 4,500 מ"ר.

## י. ש. גת בע"מ

### באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

#### באור 4 - מקדמות פיתוח

- 4.1 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).
- 4.2 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.
- 4.3 השירותים שינתנו על ידי החברה הוגדרו בהסכם.
- 4.4 לאור האמור לעיל כספי הפיתוח מוצגים כמקדמות ומועברים לדו"ח רווח והפסד בהתאם לקצב ביצוע ההוצאות, כולל תקורות לחברה, זאת בהתאם לנוהל.
- 4.5 הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
18,720,541	34,024,617	יתרה לתחילת השנה
19,504,076	9,761,254	תקבול בשנת החשבון
(4,200,000)	(14,000,000)	שחרור כנגד הוצאות
<u>34,024,617</u>	<u>29,785,871</u>	יתרה לתום השנה
=====	=====	

היתרה בחשבונות הבנק של הפיתוח היא 34,366,210 ש"ח.



## י. ש. גת בע"מ

באורים לדרו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 5 - הון המניות

א. הרכב:

מונפקונפרע

	<u>רשום</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
3,941,955	3,991,955		מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח כ"א
2,522,851	2,554,851		מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח כ"א
1,419,103	1,437,103		מניות רגילות ג' בנות 1 ש"ח כ"א
<u>7,883,909</u>	<u>7,983,909</u>		
=====	=====		

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 העבירו כספים לחברה, למימון ההשקעות במבנה להשכרה ובמעון. כנגד ההעברות הונפקו לרשויות מניות. ההנפקה בוצעה בשנת 2018.

ג. בחודש יולי 2016 הוגדל ההון הרשום ל- 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 2021

#### באור 6 - רשות מקרקעי ישראל

- א. במסגרת הסכם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ולבין העירייה, החברה תבצע עבודות פיתוח ותשתיות כחברה מנהלת ומפתחת של רמ"י בפארק התעשייה המזרחי בהיקף של כ- 2,400 דונם. המימון לחברה הוא מרמ"י בדרך של עלות בתוספת תקורה.
- ב. חברת נתיבי ישראל בונה מחלף בסכום של כ- 180 מיליון ש"ח במימון רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). הכספים מרמ"י היו אמורים להיות מועברים באמצעות החברה והחברה תקבל עמלה. בשנת החשבון הועברה מקדמה ראשונה. בשנת 2022 סוכם כי הכספים יועברו ישירות מרמ"י לנתיבי ישראל ובהתאם הוחזרה המקדמה, עם זאת החברה תקבל עמלה על הטיפול.

#### באור 7 - 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 הבנייה 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.
2. ניהול אזור התעשייה המשותף מבוצע על ידי חברת י.ש. גת בע"מ שבבעלות שלושת הרשויות. התמורה בגין הנהול והפיקוח משולמת מהחשבון המשותף של התב"ר. הסכום הוא בשיעור 4.25% מכספי הארנונה הנגבים על ידי עיריית קרית גת.
3. היות ותקבולי הארנונה מתקבלים בעירייה חוב הרשויות הינו למעשה חוב העירייה.

## י. ש. גת בע"מ

### באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

#### באור 8 - עסקאות עם בעלי ענין

הרכב:

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
3,487,701	3,002,441	הכנסות מהרשויות המקומיות
100,551	104,393	הוצאות ארנונה ואחרות
		דמי חבר ופעילות - יואב עמותה לקידום חינוך, תרבות וספורט
246,346	246,000	

#### באור 9 - מס הכנסה

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2016.

#### באור 10 - התחייבויות תלויות

1. הוגשה תביעה כנגד החברה על סך של 2,118 אל"ש"ח להחזרת כספי פיתוח.

מתקיימים הליכי גישור ולא ברור מה תהיה הקביעה. היות ומדובר בכספי פיתוח המוצגים כהתחייבות גם אם יהיה צורך להחזיר לא תהיה השפעה על התוצאתי. בהתאם לא נערכה הפרשה.

2. הוגשה תביעת נזיקין נגד העירייה ונגד החברה. אין הערכה לגבי גובה התביעה, התיק נקבע להוכחות בדצמבר 2022. להערכת עורך הדין ככל הנראה העירייה תישא ברוב הנזק.