

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 2022

התוכן

עמוד

2	דין וחשבון המבקרים הדרו"חות הכספיים -
3	מאזן
4	דרו"ח רווח והפסד
5	רשימות לדרו"ח רווח והפסד
6 - 11	באורים לדרו"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 2022 ו-2021 ואת דוח רווח והפסד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לדוחות 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 לדוחות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 תוצאות פעולותיה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בר-לב, מררי, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 19 ביוני 2023

י. ש. גת בע"מ

מאזן

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
2021	2022	
ש"ח	ש"ח	באור
36,204,910	10,426,560	(4)
400	4,079	
22,899	4,622	
-	30,718	
308,306	296,333	
200,000	-	
12,448,443	15,420,306	
<u>49,184,958</u>	<u>26,182,618</u>	
10,885,165	15,826,674	(3)
<u>60,070,123</u>	<u>42,009,292</u>	
335,335	-	
410,954	717,921	
29,785,871	30,773,880	(4)
258,352	183,699	
21,880	-	
19,285,000	-	(6)
<u>50,097,392</u>	<u>31,675,500</u>	
7,883,909	7,883,909	(5)
2,088,822	2,449,883	
<u>9,972,731</u>	<u>10,333,792</u>	
<u>60,070,123</u>	<u>42,009,292</u>	

רכוש

רכוש שוטף
 מזומנים ושווי מזומנים
 מס חכנסה חברה
 חייבים שונים והוצאות מראש
 הכנסות לקבל
 מס ערך מוסף
 המחאות לגביה
 עיריית קריית גת

רכוש קבוע

עלות בניכוי פחת שנצבר

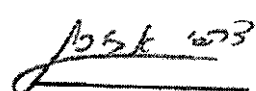
התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות
 חלות שוטפות של הלואה לזמן ארוך
 ספקים ונותני שירותים, כולל בחשבון המחאות לפרעון
 מקדמות בגין פיתוח
 עובדים ומוסדות עבור עובדים
 הכנסות מראש
 רשות מקרקעי ישראל

הון עצמי

הון מניות
 יתרת רווח


 אדיר נעמן
 דירקטור


 אבירם דורי
 יו"ר

מנהלים:

תאריך האישור: 19 ביולי 2023

הבאורים המפורטים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה

י. ש. גת בע"מדו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
ש"ח	ש"ח	
		הכנסות
3,002,441	3,558,351	מרשויות מקומיות (באור 7)
14,000,000	12,659,118	מפיתוח – סכום ששוחרר (באור 4)
657,182	681,644	מהשכרה
4,209	7,500	אחרות
<u>17,663,832</u>	<u>16,906,613</u>	
(15,809,827)	(14,992,180)	הוצאות תפעול (רשימה א')
<u>1,854,005</u>	<u>1,914,433</u>	רווח הפעלה
(1,528,868)	(1,456,426)	הוצאות הנהלה וכלליות (רשימה ב')
(16,063)	(3,446)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
<u>309,074</u>	<u>454,561</u>	רווח לפני מס
(77,873)	(93,500)	מס הכנסה
<u>231,201</u>	<u>361,061</u>	רווח בשנת החשבון לאחר מס
1,857,621	2,088,822	יתרת רווח לתחילת השנה
<u>2,088,822</u>	<u>2,449,883</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>2021</u>	<u>2022</u>
ש"ח	ש"ח

רשימה א' - הוצאות תפעול

14,556,507	13,886,035
333,583	250,380
131,705	125,890
546,154	479,208
241,878	250,667
15,809,827	14,992,180

עבודות פיתוח ותחזוקה
פעולות תיירות, פרסום ושיווק
תאורת רחובות
פחת מעון ומשרדים
אחזקת מבנה מושכר

רשימה ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

961,100	815,216
158,045	132,094
10,984	9,166
203,348	296,727
12,244	11,700
33,600	36,000
15,400	15,400
37,273	40,223
68,090	72,153
8,780	13,969
20,004	13,778
1,528,868	1,456,426

משכורת ונלוות
אחזקת משרד
טלפון ודואר
משפטיות
ביקורת חשבונות
הנהלת חשבונות
בטוח נושאי משרה
השתלמויות, ארוח ומתנות
אחזקת רכב
פחת ריהוט
אגרות והוצאות שונות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

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 ומרשות מקרקעי ישראל (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 2022

באור 3 - רכוש קבוע
א. הרכב (ש"ח)

סה"כ	רהוט וציוד משרדי	מעון יום	מבנה להשכרה	
13,832,198	193,547	1,550,153	12,088,498	עלות - ליום 1 בינואר 2022
3,546	3,546	-	-	רכישות בשנת החשבון
(92,470)	(92,470)	-	-	גריעות בשנת החשבון
<u>13,743,274</u>	<u>104,623</u>	<u>1,550,153</u>	<u>12,088,498</u>	ליום 31 בדצמבר 2022
6,304,852	135,438	1,550,153	4,619,261	פחת נצבר - ליום 1 בינואר 2022
493,177	13,970	-	479,207	הפרשה בשנת החשבון
(92,470)	(92,470)	-	-	ביטול בגין גריעות
<u>6,705,559</u>	<u>56,938</u>	<u>1,550,153</u>	<u>5,098,468</u>	ליום 31 בדצמבר 2022
7,037,715	47,685	-	6,990,030	עלות מופחתות - ליום 31 בדצמבר 2022
<u>8,788,959</u>	<u>47,685</u>	<u>0</u>	<u>6,990,030</u>	תשלומים על חשבון (סעיף 5)
<u>15,826,674</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 הפך 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.
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 2022

באור 4 - מקדמות פיתוח

- 4.1 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).
- 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>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
34,024,617	29,785,871	יתרה לתחילת השנה
9,761,254	13,647,127	תקבול בשנת החשבון
(14,000,000)	(12,659,118)	שחרור כנגד הוצאות
<u>29,785,871</u>	<u>30,773,880</u>	יתרה לתום השנה
=====	=====	

היתרה בחשבונות הבנק של הפיתוח היא 4,655,409 ש"ח.

י. ש. גת בע"מ

באורים לדרו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

באור 5 - הון המניות

א. הרכב:

מונפק <u>ונפרע</u> <u>ש"ח</u>	רשום <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 2022

באור 6 - רשות מקרקעי ישראל

- א. במסגרת הסכם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ולבין העירייה, החברה תבצע עבודות פיתוח ותשתיות בחברה 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. אשתקד הועברה מקדמה ראשונה. בשנת 2022 סוכם כי הכספים יועברו ישירות מרמ"י לנתיבי ישראל ובהתאם הוחזרה המקדמה.

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 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.
2. ניהול אזור התעשייה המשותף מבוצע על ידי חברת י.ש. גת בע"מ שבעלות 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 2022

באור 8 - עסקאות עם בעלי ענין

הרכב:

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
3,002,441	3,558,351	הכנסות מהרשויות המקומיות
104,393	100,067	הוצאות ארנונה
246,000	240,000	דמי חבר ופעילות – יואב עמותה לקידום חינוך, תרבות וספורט

באור 9 - מס הכנסה

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2017.