

החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ

דוחות כספיים 2021

החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ

דוחות כספיים 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-22	באורים לדוחות הכספיים

.....



**דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של**

החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2021 ואת הדוח על הרווח הכולל, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 24 במאי 2021 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, 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 לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ב-

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב-

חיפה, ישראל
30 במאי 2022

ליום 31 בדצמבר,		באור	
2020	2021		
באלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
14,200	9,083	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,436	1,434	4	מזומנים מיועדים
430	680	5	לקוחות
659	759	6	חייבים ויתרות חובה
11,231	21,249	7	עבודות בביצוע
<u>27,956</u>	<u>33,205</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,612	1,386	8	הוצאות ייזום מראש לזמן ארוך
14,159	15,987	10	נדל"ן להשקעה
578	662	11	רכוש קבוע, נטו
<u>16,349</u>	<u>18,035</u>		
<u>44,305</u>	<u>51,240</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
200	200	14	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
485	235	12	התחייבות לספקים ונותני שירותים
27,735	32,524	13	זכאים ויתרות זכות
<u>28,420</u>	<u>32,959</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,402	1,202	14	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
14	34	15	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>1,416</u>	<u>1,236</u>		
		16	<u>התקשרויות והתחייבויות תלויות</u>
<u>14,469</u>	<u>17,045</u>	17	<u>הון עצמי</u>
<u>44,305</u>	<u>51,240</u>		

משה ונגר
מנכ"ל

משה קונינסקי
יו"ר הדירקטוריון

816122
תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		באור	
2020	2021		
באלפי ש"ח			
1,698	4,075	18	הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות וממתן שירותים
779	2,642	19	עלות המכירות, העבודות והשירותים
919	1,433		רווח גולמי
(20)	1,071		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(944)	(669)	20	הוצאות הנהלה וכלליות
(45)	1,835		רווח (הפסד) תפעולי
(23)	(1)	21	הוצאות מימון, נטו
824	541	22	הכנסות אחרות, נטו
756	2,375		רווח לפני מיסים
(202)	201	23	הכנסות (הוצאות) מסים
554	2,576		רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח באלפי ש"ח	תקבולים על חשבון מניות	הון המניות	
13,915	8,309	5,052	554	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2020</u>
554	554	-	-	רווח כולל
14,469	8,863	5,052	554	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
2,576	2,576	-	-	רווח כולל
<u>17,045</u>	<u>11,439</u>	<u>5,052</u>	<u>554</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
554	2,576
<u>7,941</u>	<u>(7,321)</u>
8,495	(4,745)
(45)	(174)
<u>1,005</u>	<u>2</u>
960	(172)
(228)	(200)
<u>(228)</u>	<u>(200)</u>
9,227	(5,117)
4,973	14,200
<u>14,200</u>	<u>9,083</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
משיכות (הפקדות) של מזומנים מיועדים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

20	(1,828)
28	-
90	90
164	164
4	20
<u>306</u>	<u>(1,554)</u>

ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
פחת והפחתות
הוצאות פרויקט דיור מוגן
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

248	(250)
(84)	(100)
6,223	(10,018)
228	62
(551)	(250)
1,571	4,789
<u>7,635</u>	<u>(5,767)</u>

עלייה בלקוחות
עלייה בחייבים ויתרות חובה
ירידה (עלייה) בעבודות בביצוע
ירידה בהוצאות יזום מראש לזמן ארוך
עלייה (ירידה) בהתחייבות לספקים ולנותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות

<u>7,941</u>	<u>(7,321)</u>
--------------	----------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה והחלה את פעילותה בשנת 1977. ביום 24 בפברואר, 1980, אישר שר הפנים את התאגדותה של החברה. עיקר עיסוקה של החברה מתמקד בחמישה תחומים:

1. ייזום, תכנון והקמת פרויקטים שונים לפיתוח העיר כרמיאל לרבות הצעתם ומכירתם למשקיעים שונים.
2. פיתוח ושיווק אזור התעשייה.
3. השכרת שטחים מסחריים ושוק רוכלים.
4. אחזקת מוסדות עבור בעלת עניין.
5. הפעלת מטווח עירוני.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - החברה הכלכלית לכרמיאל בע"מ.
 צד קשור - עיריית כרמיאל, מחזיקה 100% ממניות החברה.
 חברה אחרת - מבני אינבל בכרמיאל בע"מ.
 צדדים קשורים - כהגדרתם בתקן חשבונאות 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

ג. ביום 9 באוקטובר, 2016 שונה תקנון החברה בהתאם להוראות משרד הפנים שמטרתו להסדיר את נוסח התקנון בכל החברות הכלכליות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס המדידה והדיווח של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.
 הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ב. מטבע פעילות

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, מטבע הפעילות של החברה.

מטבע הפעילות הוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

ג. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנוזלותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידי בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. (כמו כן, בשל היעדר מהותיות, החברה לא הכירה בהפרשה בגין ירידת ערך בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי). חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ה. נדלין להשקעה

נדלין להשקעה הינו נדלין (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

זכויות בנדלין המוחזקות על ידי חוכר בחכירה תפעולית ממנהל מקרקעי ישראל מסווגות כנדלין להשקעה וזאת כאשר זכויות אלה מוחזקות לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ולא לצורך שימוש ביצור או הפקת סחורות, או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. החברה ישמה לגביהן את מודל השווי ההוגן.

נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד בשווי הוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדלין להשקעה, נזקפים לדוח רווח או הפסד במועד התהוותם. נדלין להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדלין להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדלין והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

נדלין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח רווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

ו. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
4	בניינים
2-33	מטווח עירוני
6-33	ריהוט וציוד משרדי

ו. רכוש קבוע (המשך)

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף ח' להלן.

ז. השקעה בחברה אחרת

השקעה בחברה אחרת מוצגת על בסיס העלות ההיסטורית.

ח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים (רכוש קבוע) כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח על הרווח הכולל.

ט. הוצאות ייזום מראש

צבירת הוצאות בגין פרויקטים פעילים שטרם הניבו הכנסות נזקפות בדוחות הכספיים להוצאות ייזום מראש. הוצאות שנצברו בגין פרויקטים שהושלמו והניבו הכנסות או שהופסקו שטרם הושלמו נזקפות לדוח על הרווח הכולל.

י. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לחבות המשפטית הנובעת משלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן נוצרה חבות משפטית לאספקת השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי שווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה, הסתמכה החברה על חוות דעת יועציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באור 4: - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
5,408	9,862
10,226	654
2	1
15,636	10,517
(1,436)	(1,434)
14,200	9,083

מזומנים למשיכה מיידית
פקדונות יומיים למשיכה מיידית
קופת מזומנים

בניכוי מזומנים מיועדים לעבודות בביצוע

באור 5: - לקוחות

ליום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
354	583
83	104
(7)	(7)
430	680
159	38

חובות פתוחים והכנסות לקבל *
המחאות לגבייה
הפרשה לחובות מסופקים

* כולל צד קשור (עיריית כרמיאל) - ראה באור 23 ב' להלן

ליום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
159	207
26	27
-	168
-	196
474	161
<u>659</u>	<u>759</u>

מקדמות לספקים
הוצאות מראש
מע"מ
פקיד שומה
צד קשור *

* ראה באור 23ב'.

באור 7: - עבודות בביצוע

ליום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
(53,103)	(51,946)
62,354	70,909
1,980	2,286
<u>11,231</u>	<u>21,249</u>

מקדמות מיזמים

בניכוי - עבודות שבוצעו
עלויות פיתוח לצד ג' והעמסות *
עלויות לחברה

* ראה גם באור 16ב' להלן.

באור 8: - הוצאות ייזום מראש לזמן ארוך

הרכב לפי פרויקטים:

ליום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
238	238
300	-
1,074	1,148
<u>1,612</u>	<u>1,386</u>

רכישת מגרש באזור תעשייה
פרויקט דיור סטודנטים/זוגות צעירים
פרויקט דיור לקשישים עולים*

* לצורך מימון הפרויקט, נטלה החברה בשנת 2018 הלוואה בסך 2 מיליון ש"ח. ההלוואה תפרע בתשלומי קרן חודשיים שווים למשך 10 שנים, החל מינואר 2019. כמו כן ההלוואה נושאת ריבית פריים. כמו כן, החלה החברה להפחית את הנכס ל-10 שנים החל מינואר 2019. ההפחתה לשנת 2021 הסתכמה לכ- 164 אלפי ש"ח.

באור 9: - השקעה בחברה אחרת

החברה החזיקה במניית יסוד אחת של חברה אחרת אשר וזקימה מבנים למלאכה ותעשייה זעירה באזור התעשייה של כרמיאל.

מניית היסוד כאמור הקנתה לחברה את הזכויות הבאות:

1. קבלת דמי יזום בשיעור של 6% מסך תקבוליה של החברה האחרת. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין הכנסות מדמי יזום מכיוון שהחברה נמצאת בהליך משפטי כנגד החברה האחרת.
2. קבלת 10% משווי התמורה ממכירת זכויות החברה האחרת וממניות החברה האחרת.
3. החברה אינה ערבה ולא תהיה לה חבות כספית כלשהי בנוגע להתחייבויות החברה האחרת.

ביום 11 באוקטובר, 2020, נחתם הסכם עם החברה האחרת, לפיו החברה העבירה לחברה האחרת את מניית היסוד שהחזיקה, ראה באור 16(ד).

באור 10: - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר,		
2020	2021	
באלפי ש"ח		
14,179	14,159	יתרה ליום 1 בינואר
(20)	1,828	התאמת שווי הוגן
<u>14,159</u>	<u>15,987</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

חלק מהמבנים להשכרה טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רשם המקרקעין.

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעורי היוון שבין 4.5% ל-9%.

הנדל"ן להשקעה מורכב מנדל"ן מסחרי המושכר לצדדים שלישיים.

באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. (המשך)

הנחות משמעותיות (על בסיס ממוצעים משוקללים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

מרכז צמרת תת חלקה 28		מרכז צמרת תת חלקה 33		"מרכז שווקים"		מלון "כלנית" לשעבר		מבנה מלאכה "קשקו"		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
49	57.28	60	60	20.5	20.5	16.4	-	15.4	15.78	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (בש"ח)
6.26%	6.6%	5.73%	5.14%	5.32%	5.04%	3.04%	-	7.1%	6.36%	תשואה על הנכס (ב-%)
56.8	64	70.8	90	28.4	28.4	22.7	50	18.8	20.55	דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (בש"ח)
-	-	-	-	2.15%	2.15%	-	100%	1.34%	-	שטחים פנויים להשכרה (ב-%)

באור 11: - רכוש קבוע, נטו

ההרכב:

סה"כ	ריהוט וציוד משרדי	מטווח עירוני	מבנים *	
				עלות
1,652	479	928	245	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
174	33	141	-	תוספות במשך השנה
1,826	512	1,069	245	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
1,074	357	517	200	פחת שנצבר
90	16	67	7	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
1,164	373	584	207	תוספות במשך השנה
662	139	485	38	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
578	122	411	45	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020

* חלק מהמבנים טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רשם המקרקעין.

באור 12 - התחייבות לספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
309	69
176	166
<u>485</u>	<u>235</u>

חובות פתוחים
שטרות והמחאות לפירעון

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
188	207
50	-
27,497	32,317
<u>27,735</u>	<u>32,524</u>

עובדים ומוסדות שכר (כולל הפרשה לחופשה והבראה)
מקדמות מלקוחות
הוצאות לשלם

באור 14 - התחייבויות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר,		שיעור ריבית %
2020	2021	
באלפי ש"ח		
1,602	1,402	1.6
(200)	(200)	
<u>1,402</u>	<u>1,202</u>	

אשראי לז"א מתאגידי בנקאיים
בניכוי - חלויות שוטפות

ב. להלן מועדי הפירעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2022:

סה"כ	שנה רביעית ואילך	שנה שלישית ש"ח	שנה שנייה	שנה ראשונה
<u>1,202</u>	<u>602</u>	<u>200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>

הלוואות מתאגידי בנקאיים

באור 15: - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
361 (347)	465 (431)
14	34

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
בניכוי - כספים שהופקדו בקופת פיצויים

ב. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד מחושבות על בסיס שכרם האחרון של העובדים לתאריך הדיווח ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין, ומכוסות במלואן על ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל, וכן על ידי יתרת ההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד המוצגת במאזן.

ג. היעודה המופקדת בקופות פיצויים כוללת רווחים שנצברו עד לתאריך הדיווח. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה אך ורק לאחר שימולאו ההתחייבויות על-פי חוק פיצויי פיטורין או הסכמי עבודה.

באור 16: - התקשרויות, התחייבויות תלויות וערבויות

א. התקשרויות

א. בחודש אפריל, 1999 נחתם הסכם בין עיריית כרמיאל לחברה לפיו החברה תנהל ותשכיר נכסים של העירייה. עד וכולל שנת 2000, מסך דמי השכירות שגבתה החברה עבור העירייה הופרשו 7% דמי ניהול לחברה. החל משנת 2010 ועל פי סיכום חדש עם העירייה האחוז המופרש מדמי השכירות עבור דמי ניהול לחברה ירד ל-3%. החל משנת 2017, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, האחוז המופרש מדמי השכירות עבור דמי ניהול לחברה יעלה מ-3% ל-12%. לקראת סוף שנת 2019, נחתם הסכם חדש לפיו תקבל החברה 8% דמי ניהול. ההסכם אושר על ידי הדירקטוריון.

ב. בחודש פברואר, 2001 נחתם הסכם בין עיריית כרמיאל לחברה לפיו תפעיל החברה מטעם העירייה את עבודות הפיתוח באזור התעשייה כרמיאל במסגרת תוכנית הפרטה להעברת האחריות לפיתוח אזור התעשייה ממשרד התעשייה, מסחר ותעסוקה (להלן – "תמ"ת") לרשות המקומית. מסגרת העבודה בין החברה לעיריית כרמיאל סוכמה עם המינהל לאזורי פיתוח בתמ"ת המבוססת על העברת האחריות לפיתוח אזור התעשייה מהתמ"ת לעירייה באמצעות החברה.

מפאת אופיו המיוחד של פרויקט עבודות בפיתוח באזור התעשייה, משך הזמן הרב הנדרש לביצועו ומבלי שניתן לקבוע את מועד סיומו, בחנה החברה בשנת 2010 את דרך ההצגה החשבונאית בדוחות הכספיים אשר מתאימה לנסיבות והמאפיינים של פרויקט זה.

החברה בחנה את ההיבטים המשפטיים והחשבונאיים של ההסכם בין עיריית כרמיאל לחברה כפי שבא לידי ביטוי בשתי חוות דעת נפרדות, האחת משפטית והשנייה חשבונאית. חוות הדעת המשפטית קבעה כי בכל הנוגע לפיתוח אזור התעשייה, החברה הינה שלוחתה של העירייה ומנהלת את הפרויקט מטעמה ולכן היחסים בינה לבין העירייה הם יחסים של שלוח ושלוחת, להבדיל מיחסי קבלן ומזמין עבודה. לפיכך יש לראות את כל פעולות החברה במסגרת הפרויקט כפעולות משפטיות של העירייה המבוצעות באמצעות החברה כמנהלת ושלוחה של העירייה ועל כן, אין לחברה זכויות חוזיות או קנייניות כל שהן בתקבולי הפרויקט, מלבד הסכמה בדבר עמלה שיש לשלם לחברה בגין ביצוע המוטל עליה אשר תתומחר ותשולם מתוך תקבולי הפרויקט. עודפים והפסדים ככל שיווצרו מפעילות הפרויקט הינם קניינה של העירייה.

לאור האמור לעיל, בחרה החברה לאמץ את דרך ההצגה בדוחות הכספיים על פי חוות הדעת החשבונאית אשר קבעה כי על החברה לדווח על ההכנסות מהפרויקט על בסיס נטו דהיינו, דיווח על ההכנסות מהעמלה המוסכמת בלבד, כנגזרת מקצב ההתקדמות בביצוע העבודות ועל בסיס העלויות שנצברו כולל עלויות ההשלמה. היקף מלא של התקבולים מיזמים מחד ועלויות הפיתוח מאידך מקבלים ביטוי בביאור מס' 7 בדוחות הכספיים.

באור 16: - התקשרויות, התחייבויות תלויות וערבויות (המשך)

עלויות הפיתוח כאמור כוללות העמסה של הוצאות הנהלה וכלליות של החברה המיוחסות לפרויקט פיתוח התשתיות. עפ"י החלטת דירקטוריון מס' 4/10 מיום 28 בדצמבר, 2010 החל משנת 2010 ואילך:

1. העמסת הוצאות הנהלה וכלליות תהיה בגובה 6.5% מסך עלויות הפיתוח שיוצאו בכל שנה. עד וכולל שנת 2009 ההעמסה חושבה על פי ייחוס ספציפי של הוצאות כפי שנקבע על ידי ההנהלה.
2. החברה תגבה עמלה בגין ביצוע המוטל עליה במסגרת ניהול הפרויקט, בגובה 3.5% מסך עלויות הפיתוח שנצברו בכל שנה כולל עלויות ההשלמה.

בהתאם להסכם עם העירייה, העמיסה החברה 75% מעלויות שכר העבודה של מנכ"ל החברה בגין התרומה הישירה לפיתוח פרויקט אזור התעשייה.

- ג. בחודש אפריל 2014 יצאה החברה במכרז להפעלת המטווח העירוני ע"י גורמים חיצוניים. החברה הזוכה הינה חברת "קליבר 3" אשר החלה להפעיל את המטווח החל מחודש נובמבר 2014. דמי הפעלה החודשיים הינם בסך 8,000 ש"ח לפני מע"מ בתוספת 50% מהרווח החודשי במטווח. בנוסף הוסכם כי חברת "קליבר 3" תשקיע סך של 335 אלפי ש"ח לצורך שיפור המטווח ומתקניו.
- החל מספטמבר, 2017 ישנו פיקוח על הפעילות של חברת "קליבר 3" ולכן החברה חויבה בסך של 5 אלפי ש"ח נוספים בחודש. במהלך חודש נובמבר, 2019 נחתם חוזה חדש בין קליבר 3 לחברה (לאחר מכרז כד"ן). על פי החוזה החדש תקבל החברה 35 אלפי ש"ח דמי שכירות חודשיים ללא חלק ברווחים.
- חברת "קליבר 3" מפעילה את המטווח בתחום חידוש רישיונות ירי, אימונים וקורסים של 9 שעות. החברה איננה מפעילה את המטווח באופן עצמאי.
- בחודש יולי, 2019 נחתם הסכם בין החברה לעירייה הקובע כי 10% מהכנסות המטווח ישולמו לעירייה החל משנת 2019.

ד. התחייבויות תלויות

בחודש מאי 2018, הוגשה כנגד החברה תביעה עקב אי קיום חוזה בסך של כ-6 מיליון ש"ח, על ידי חברת אינבל ס.א בע"מ ומבני אינבל בכרמיאל בע"מ (להלן "אינבל"). מנגד הגישה החברה תביעה כנגד אינבל בסך של כ-2 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום. בחודש נובמבר 2020, נחתם הסכם פשרה בין הצדדים, שלפיו אינבל תשלם לחברה 950 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ עבור מניית היסוד.

ה. ערבויות

לחברה ערבות בסך של כ-2 מיליון ש"ח שניתנה על ידי העירייה בעבור ההלוואה שניתנה עבור פרויקט דיור לקשישים.

באור 17: - הון המניית

א. ההרכב:

לימים 31 בדצמבר, 2021 ו- 2020	
רשום	מונפק ונפרע
אלפי ש"ח	
-	-
1,250	554
<u>1,250</u>	<u>554</u>

מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כ.א.*
מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א

- א. * קטן מ-1 אלפי ש"ח
- ב. המניות הרגילות זהות בזכויותיהן למניות רגילות א'. השוני נובע מבסיס מטבע שונה כפי שהיה בתוקף בעיתוי הרישום של המניות. כל הון המניות של החברה מוחזק על ידי עיריית כרמיאל.

באור 18 - הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות וממתן שירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
867	810
333	262
365	739
131	306
-	102
-	331
-	1,501
2	24
<u>1,698</u>	<u>4,075</u>

דמי שכירות וניהול מבנים (ראה פירוט בסעיף א')
 הפעלת שוק רוכלים
 הפעלת מטווח עירוני
 הפעלת פרויקט פיתוח אזור תעשייה
 פרויקט דיור קשישים עולים
 פרויקט בריכה טיפולית
 פרויקט גן המדע
 אחרות

*ראה באור 24.

א. דמי שכירות וניהול מבנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
141	151
541	544
185	115
<u>867</u>	<u>810</u>

הכנסות מהשכרת וניהול נכסי צד קשור *
 הכנסות מהשכרת חנויות ומשרדים *
 הכנסות מהשכרת בית מלון

* ראה באור 24.

באור 19 - עלות המכירות, העבודות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		סעיף
2020	2021	
באלפי ש"ח		
244	241	א
294	251	ב
60	67	ג
164	164	
-	226	
-	1,428	
-	239	
17	26	
<u>779</u>	<u>2,642</u>	

עלויות השכרת וניהול מבנים
 עלויות הפעלת שוק רוכלים
 עלויות הפעלת מטווח עירוני
 פרויקט דיור קשישים עולים
 עלויות פרויקט מבנה האב
 פרויקט גן המדע
 פרויקט בריכה טיפולית
 עלויות אחרות

*ראה באור 24.

באור 19: - עלות המכירות, העבודות והשירותים (המשך)

א. עלויות השכרת וניהול מבנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
132	138
29	-
1	-
48	2
10	61
88	63
24	40
244	241

הוצאות מהשכרה וניהול נכסי צד קשור *

שכר עבודה ונלוות
מסים ואגרות
שירותים מקצועיים
אחרות

הוצאות אחזקת מבנה בית מלון

* ראה באור 24 להלן.

ב. עלויות הפעלת שוק רוכלים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
65	81
221	162
7	7
1	1
294	251

שכר עבודה ונלוות
ניקיון, אחזקה ותיקונים
פחת והפחתות
אחרות

ג. עלויות הפעלת מטווח עירוני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	
(5)	-
65	67
60	67

הוצאות (הכנסות) מהפעלת מטווח
פחת והפחתות

באור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2020	2021	
באלפי ש"ח		
586	591	שכר עבודה ונלוות
235	267	שירותים מקצועיים
81	94	ביטוחים
137	114	אחזקת משרד ומיכון
27	21	אגרות ומיסי עירייה
19	16	פחת והפחתות
13	10	דאר וטלפון
84	82	החזקת כלי רכב
12	42	אחרות
1,194	1,237	
(250)	(568)	
944	669	

בניכוי - העמסה על פרויקט פיתוח אזור התעשייה

באור 21 - הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2020	2021	
באלפי ש"ח		
12	5	<u>הכנסות</u>
-	-	ריבית ושיערוך פיקדונות
12	5	הכנסות ריבית הלוואה דיור קשישים
(7)	(6)	<u>הוצאות</u>
(1)	-	עמלות ודמי ניהול בנק
(28)	-	ריבית ממוסדות בגין עובדים
(36)	(6)	הוצאות מימון בגין הלוואה מבנקים לזמן ארוך
(23)	(1)	

באור 22 : - הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2020	2021
באלפי ש"ח	

הכנסות

32	87	הכנסות משנים קודמות הכנסות משערוך עליית ערך נדל"ן להשקעה בגין שנים קודמות הכנסות ממכירת מניית יסוד
-	756	
815	-	
<u>847</u>	<u>843</u>	

הוצאות

(20)	(300)	הוצאות משנים קודמות מקדמות בגין עודפות
(2)	(2)	
<u>(22)</u>	<u>(302)</u>	
<u>824</u>	<u>541</u>	

באור 23 : - מסים על ההכנסה

- א. שיעורי המס החלים על החברה
שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021 ו-2020 הינו 23%.
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.
- ב. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985
על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.
בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת, שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.
- ג. שומות מס
לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011. בנוסף לכך, השומות של החברה לשנות המס עד וכולל 2013 נחשבות כסופיות, הואיל וחלפו יותר מארבע שנים מתום השנה בה הוגשו דוחות המס לשנים אלו.
- ד. הפסדים מועברים לצרכי מס
לחברה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ- 10,988 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ- 10,988 אלפי ש"ח).
- ה. שומת מס שבח
בשנת החשבון הגישה החברה השגה על שומת מס שבח בגין רווח שנבע מכירת מניית יסוד. לאחר תאריך הדוחות הכספיים ההשגה התקבלה והמס הוחזר לחברה.

באור 24 - עסקאות עם צדדים קשורים

א. הכנסות והוצאות שנבעו מפעילות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,		
2020	2021	
באלפי ש"ח		
141	151	הכנסות
24	28	מהשכרת נכסים עבור צד קשור *
165	179	מהשכרת נכסי החברה לצד קשור
132	138	הוצאות
132	138	שכירות נכסי צד קשור *

* החברה מנהלת ומשכירה נכסים של צד קשור. מסך דמי השכירות שגובה החברה עבור צד קשור מופרשים 8% דמי ניהול לחברה.

ב. יתרות צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר,		
2020	2021	
ש"ח		
157	38	לקוחות
475	161	חייבים ויתרות חובה

באור 25 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

בחדש ינואר 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על התפרצות נגיף הקורונה המתפשט במהירות כעל מצב חירום בריאותי עולמי. במקביל להשפעות על חיי אדם, להתפרצות הנגיף השפעות עסקיות ומקרו כלכליות משמעותיות, גלובליות ומקומיות, עם השלכות הולכות וגדלות.

החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא נגיף הקורונה בישראל ובעולם ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, להערכת הנהלת החברה, להתפשטות נגיף הקורונה אין השפעה מהותית על פעילות החברה מלבד פעילות השוק העירוני שספג עלויות תפעול גבוהות יותר.

