

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2018

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ
ח.פ. 515006443.
דין וחשבון שנתי ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן עינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3-4	מאזנים
5	דוח רווח והפסד
6	דוח על השינויים בהון העצמי
7-8	דוח על תזרימי המזומנים
9-13	באורים לדוחות הכספיים

שמואל אסולין ושות', רואי חשבון

S. ASULIN - C. P. A. M.A ש. אסולין - רואה חשבון, כלכלן (משפטן)
A. YERMIAHUO - C. P. A. B.A א. ירמיהו - רואת חשבון, כלכלנית
O. ODESSER - C. P. A. B.A א. אודסר - רואת חשבון

בס"ד

דוח רואה החשבון המבקר של בעלי המניות

של

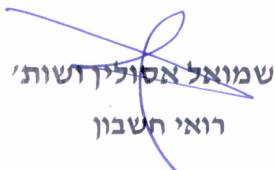
יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ ח.פ. 515006443

ביקרנו את המאזנים המצורפים של חברת יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בערבון מוגבל (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת דוחות רווח והפסד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

החברה ערכה את הדוחות הכספיים בסכומים נומינליים ולא בסכומים מדווחים, כנדרש בתקני החשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

לדעתנו, פרט לאי עריכת המאזנים בסכומים המדווחים, כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (ISRAELI GAAP).


שמואל אסולין ושות'
רואי חשבון

12.5.19
תאריך

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ

מאזנים ליום 31 בדצמבר (בשקלים חדשים)

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>באור</u>	
			<u>רכוש שוטף</u>
49,105	288,095		מזומנים בקופה ובבנקים
230,089	326,103	3	חייבים ויתרות חובה
884,661	417,941	2.6	הכנסות לקבל
<u>1,163,855</u>	<u>1,032,139</u>		
			<u>רכוש קבוע נטו</u>
<u>9,576</u>	<u>10,193</u>	4	
<u>1,173,431</u>	<u>1,042,332</u>		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

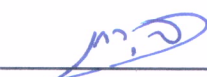
יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר
(בשקלים חדשים)

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>באור</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
877,525	480,181		ספקים והמחאות לפרעון
59,435	153,352	5	זכאים והוצאות לשלם
<u>936,960</u>	<u>633,533</u>		
-	9,072	6	<u>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד</u>
			<u>גרעון בהון</u>
200	200	7	הון מניות
501,000	501,000		פרמיה על מניות
(264,729)	(101,473)		יתרת הפסד
<u>236,471</u>	<u>399,727</u>		
<u><u>1,173,431</u></u>	<u><u>1,042,332</u></u>		


מ"ר מאיר ואזנה
מנכ"ל החברה


ראובן בר-טנין
דירקטור

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ

**דוחות רווח והפסד
לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר
(בשקלים חדשים)**

<u>2017(*)</u>	<u>2018</u>	<u>באור</u>	<u>הכנסות</u>
1,646,971	5,171,134	12	הכנסות מביצוע פרויקטים
114,176	404,871	12	הכנסות מדמי ניהול תקורה
-	680,087	11	השתפויות במנהלת התחדשות עירונית
30,769	14,529		הכנסות ממכירת חוברות מכרזים
<u>1,791,916</u>	<u>6,270,621</u>		סה"כ
			הוצאות תפעול
1,646,971	5,038,779	12	הוצאות ביצוע פרויקטים
32,940	214,472	12	פיקוח עבור פרויקטים
	97,960		ניהול פרויקטים
109,459	206,831		שירותים מקצועיים עבור פרויקטים
-	122,437		משכורות ונלוות
9,011	10,800		ייעוץ ביטוחי
-	30,000		מערכות מידע
<u>1,798,381</u>	<u>5,721,279</u>		סה"כ
<u>(6,465)</u>	<u>549,342</u>		רווח (הפסד) תפעולי
			הוצאות הנהלה וכלליות
257,205	413,179		משכורות ונלוות
82,018	33,174		שרותים מקצועיים
13,517	3,600		יעוץ ביטוחי
12,344	49,560		משרדיות, פרסום ואחרות
7,873	-		השתלמויות מקצועיות
16,393	48,023		אחזקת תכנה
586	3,056		פחת
(134,000)	(167,500)		פחות: השתפות עיריית קרית גת בהנהלה וכלליות
<u>255,936</u>	<u>383,092</u>		סה"כ הנהלה וכלליות
<u>(262,401)</u>	<u>166,250</u>		רווח (הפסד) לפני מימון ואחרות
2,328	2,994		הוצאות מימון, נטו
<u>(264,729)</u>	<u>163,256</u>		רווח (הפסד) בשנת הדוח

(*) מויין והוצג מחדש

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

<u>סה"כ</u>	<u>גרעון בהון</u>	<u>פרמיה</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>על מניות</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
501,200	-	501,000	200	הנפקת מניות
(264,729)	(264,729)	-	-	הפסד השנה
<u>236,471</u>	<u>(264,729)</u>	<u>501,000</u>	<u>200</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
163,256	163,256	-	-	רווח השנה
<u>399,727</u>	<u>(101,473)</u>	<u>501,000</u>	<u>200</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (בשקלים חדשים)

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(264,729)	163,256	רווח (הפסד) נקי לפי דוח רווח והפסד
		ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
(177,204)	79,407	מפעילות שוטפת- נספח א'
<u>(441,933)</u>	<u>242,663</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		 <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(10,162)	(173,055)	רכישת נכסים קבועים
-	169,382	מענקים שהתקבלו עבור רכישת נכסים קבועים
501,200	-	הנפקת הון מניות
<u>491,038</u>	<u>(3,673)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
		 עלייה במזומנים ושווי מזומנים
49,105	238,990	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
-	49,105	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה
<u>49,105</u>	<u>288,095</u>	

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (בשקלים חדשים)

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
		ההתאמות הנדרשות להצגת תזרים המזומנים
		מפעילות שוטפת- נספח א'
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
		פוזת והפחתות
586	3,056	
<u>586</u>	<u>3,056</u>	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
(230,089)	(96,014)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(884,661)	466,720	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל
877,525	(397,344)	עלייה (ירידה) בספקים והמחאות לפרעון
59,435	93,917	עלייה בזכאים והוצאות לשלם
-	9,072	עלייה בעתודה לפיצויים
<u>(177,790)</u>	<u>76,351</u>	
		סה"כ ההתאמות הנדרשות להצגת תזרימי
<u>(177,204)</u>	<u>79,407</u>	מזומנים מפעילות שוטפת- נספח א'

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ

באורים דוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

באור 1 - כללי

- 1 א. חברת יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ התאגדה ביום 26.12.2013 והחלה את פעילותה העסקית בשנת 2017. החברה הינה חברה פרטית למטרה ציבורית.
- ב. בשנת 2017 אישר משרד הפנים את הקמת התאגיד
- ג. השינוי האחרון בתקנון התאגיד בוצע ב- 6.4.2016.
- ד. החברה הינה בבעלותה המלאה של עיריית קרית גת. (להלן: "העירייה"), ולפיכך הינה מוגדרת כ"חברה עירונית".
- ה. על פי הסכם מיום 25.5.2017 שנחתם בין החברה לבין עיריית קרית גת החברה תשמש כיוזמת, מתכנתת, מנהלת, מפקה, מארגנת, מבצעת ומפקחת של תחומים ופרוייקטים שונים בעיר קרית גת, בהתאם לתכניות עבודה שנתיות ורב שנתיות אשר יאושרו על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם למשימות שיועברו לה על ידי העירייה מעת לעת.
- החברה תשמש כזרוע ביצועית של עיריית קרית גת, לניהול פרוייקטים ופעילויות ומימוש יוזמות כלכליות שיביאו לקידום העיר קרית גת במגוון תחומים ויניבו רווחים לתושבים ולמערכת העירונית. העירייה תשלם לחברה דמי ניהול ותקורה עבור ביצוע פרוייקטים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הם, כדלקמן:

א. בסיס הדיווח

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד לתקינה בחשבונאות.

2 מזומנים ושווי מזומנים

כולל מזומנים שלא מוטלת הגבלה כלשהיא על השימוש המיידי בהם.

3 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע, מוצג לפי העלות בניכוי פחת והפחתות שנצברו. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים המספיקים להפחתת הנכסים לאורך תקופת השימוש המשוערת בהם.

שיעורי הפחת ב-%

6-33

ריהוט וציוד

4 דוח על הפעילויות

הכנסות והוצאות נרשמות על -פי בסיס מזומן (אשתקד - מצטבר). בסיס הדיווח של סעיפים תוצאתיים הינו לפי התקופה בה הם שולמו.

5 הכנסות מפרוייקטים

לאור העובדה שהחברה אינה מבצעת את הפרוייקטים באמצעות עובדיה אלא באמצעות קבלנים. לפיכך אינה מחזיקה במלאי. כמו כן, הכנסותיה מבוססות על דמי ניהול ועמלה על פי אחוז מסויים, לפיכך החליטה החברה להציג את הדוחות על בסיס מזומן. (אשתקד - הוצג על בסיס מצטבר, אולם ההיקף לא היה מהותי).

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

(בשקלים חדשים)

6 הכנסות מנהלת התחדשות עירונית

החברה מקיימת פעילות "מנהלת התחדשות עירונית" (להלן "המנהלת" ראה ביאור 11). עיריית קרית גת ומשרד השיכון משתתפים בהוצאות המנהלת והתקבולים מהם מתקבלים על בסיס הוצאתם בפועל. לפיכך החברה מציגה הכנסות אלה על בסיס מצטבר שכן ההכנסות מתקבלות רק לאחר שהחברה הוציאה אותן בפועל. יתרת ההכנסות לקבל נובעות מסעיף זה בלבד.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31.12.17</u>	<u>ליום 31.12.18</u>	
-	200,011	עיריית קרית גת (ראה ביאור 8)
150,374	-	מוסדות
29,655	126,092	מס הכנסה חברה
50,060	-	הוצאות מראש בגין פיקוח
<u>230,089</u>	<u>326,103</u>	

באור 4 - רכוש קבוע

<u>ליום 31.12.17</u>	<u>ליום 31.12.18</u>	<u>פחת נצבר</u>	<u>עלות</u>	
-	-	-	-	שיפורים במושכר (*)
9,576	10,193	3,642	13,835	ריהוט וציוד
<u>9,576</u>	<u>10,193</u>	<u>3,642</u>	<u>13,835</u>	סה"כ

(*) בניכוי הכנסות שהתקבלו מהעירייה וממשרד השיכון עבור שיפוץ המשרדים.

באור 5 - זכאים והוצאות לשלם

<u>ליום 31.12.17</u>	<u>ליום 31.12.18</u>	
24,788	30,239	מוסדות בגין עובדים
-	43,712	מוסדות
17,363	32,307	עובדים
17,284	47,094	הוצאות לשלם
<u>59,435</u>	<u>153,352</u>	

באור 6 - התחייבות בשל יחסי עובד ומעביד

היתרה משקפת את התחייבות החברה לעובדיה בשל סיום יחסי עובד מעביד.

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2018
(בשקלים חדשים)

באור 7 - הון מניות

מורכב לימים 31 בדצמבר 2018 (31.12.17 - זהה) כדלקמן: (מוחזק על ידי עיריית קרית גת)

מונפק ונפרע	רשום
200	10,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח כל אחת

באור 8 - עסקאות עם צדדים קשורים

ליום 31.12.17	ליום 31.12.18
-	200,011
834,411	-
-	296,413
50,250	-
884,661	-
2,285	-

א. יתרות עם צדדים קשורים

עיריית קרית גת

הכנסות לקבל מעיריית קרית גת:

בגין פרויקטים כולל תקורה ודמי ניהול הפרוייקטים

הכנסות לקבל בגין מנהלת התחדשות עירונית

בגין השתתפות בהוצאות הנהלה

הוצאות לשלם

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.17	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.18
501,200	-
1,761,147	5,576,005
-	381,662
134,000	167,500
1,895,147	6,125,167
-	86,146
2,285	1,088

ב. עסקאות עם צדדים קשורים

תקבולים ע"ח הון מניות

הכנסות מפרוייקטים כולל תקורה ודמי ניהול הפרוייקטים

הכנסות עבור מנהלת התחדשות עירונית

השתתפות בהוצאות הנהלה

השתתפות בשיפוץ משרדים (קוזז מעלות השיפוץ)

חיובים עבור הוצאות

בנוסף, על פי ההסכם עם העירייה, קיימים שירותים ונכסים שהעירייה מספקת לחברה ללא תמורה כדלקמן:
 שירותי כ"א, רכב, משרדי העירייה, משרדיות וכו'.

באור 9 - תביעות והתחייבויות תלויות

על פי אישור היועץ המשפטי של החברה אין כנגד החברה תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות

ליום 31.12.2018.

יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

(בשקלים חדשים)

באור 10- התקשרויות

- להלן פירוט התקשרויות עיקריות של החברה לשנת 2018 :
- 1 התקשרות עם הקבלנים ערן י.ד בע"מ, ע. ירוחם עבודות עפר ופיתוח, א.ד. האחים אדרי- התקשרות לביצוע עבודות פיתוח ברחבי העיר קרית גת-מכרז 1/2017.
 - 2 התקשרות עם הקבלנים דניו בנין ופיתוח וע. ירוחם עבודות עפר ופיתוח לביצוע עבודות בניית מבני ציבור- מכרז 4/2017.
 - 3 להלן הזמנות עיקריות לשנת 2018 שהתקבלו מעיריית קרית גת במסגרת הסכם המסגרת שנחתם עימה. (ראה ביאור 1. ה' לעיל): חלק מהני"ל בוצע בשנת 2019 (ראה באור 12).
 - א. פיתוח נוף- כיכרות-1,253 אש"ח
 - ב. שיפוץ גן האתרוג- 1,125 אש"ח
 - ג. כיכר אדוריים המעפיל- 961 אש"ח.
 - ד. הקמת מעגל תנועה השופטים- 380 אש"ח
 - ה. שיפוץ ושיקום רחבת האיבצן- 353 אש"ח.
 - ו. הסדרי תנועה השופטים הקוממיות- 490 אש"ח.
 - ז. בנוסף קיימים הזמנות נוספות בסכומים של עד 200 אש"ח כל אחת.

באור 11- מנהלת התחדשות עירונית

החברה חתמה על חוזה מיום 27.12.2017 עם משרד הבינוי והשיכון ועל פיו הוסכם כי החברה תקיים ותפעיל מנהלת התחדשות עירונית שתפקידה יהיה לתת מידע וסיוע לתושבים, ליוזמים ולבעלי מקצוע בתחום ההתחדשות העירונית. וכן תעמיד כלים לתושבים לצורך מימוש תהליכים אלה ותפעל כזרוע ביצועית של הרשות המקומית לקידום הנושא. על פי החוזה משרד הבינוי והשיכון מתחייב להשתתף במחצית מהוצאות המנהלת ובמקביל עיריית קרית גת תשתתף במחצית מהוצאות המנהלת עד לסכום מסגרת שנתית של 1,940 אש"ח לשנה. (970 אש"ח- חלקו של משרד הבינוי והשיכון, 970- אש"ח חלקה של העירייה). ההסכם הוא לתקופה של עד 3 שנים עם אופציה לשנתיים נוספות. סכום שלא ינוצל מהמסגרת השנתית יועבר לשנים הבאות.

יפרת א.ד. חברת לפריתוח (2014) בע"מ
באורים לזוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2018
(בשקלים חדשים)

ביאור 12- הכנסות והוצאות עבור פרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.18

<u>סה"כ 2017</u>	<u>סה"כ 2018</u>	<u>פיתוח תשתיות</u>	<u>ויעצים</u>	<u>מבני ציבור וחינוך</u>	<u>התחדשות עירונית</u>	<u>הכנסות מפרוייקטים</u>
1,646,971	5,171,134	2,643,849		2,463,182	64,103	הכנסות מביצוע פרויקטים
114,176	404,871	168,252		236,619	-	הכנסות מדמי ניהול, פיקוח ותקורה- פרויקטים
<u>1,791,916</u>	<u>5,576,005</u>	<u>2,812,101</u>		<u>2,699,801</u>	<u>64,103</u>	<u>סה"כ הכנסות מפרוייקטים</u>
						<u>הוצאות בגין פרויקטים</u>
1,646,971	5,038,779	2,673,052		2,365,727	-	הוצאות ביצוע פרויקטים (כולל תכנון)
32,940	214,472	65,040		149,432	-	פיקוח בגין פרויקטים
<u>1,692,381</u>	<u>5,253,251</u>	<u>2,738,092</u>		<u>2,515,159</u>	<u>0</u>	<u>סה"כ הוצאות בגין פרויקטים</u>
<u>99,535</u>	<u>322,754</u>	<u>74,009</u>		<u>184,642</u>	<u>64,103</u>	<u>רווח מפרוייקטים</u>