

**החברה לפיתוח מרכזים כפריים
ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ**

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2021**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בגרעון בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-18	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בגרעון בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, את תוצאות פעולותיה, השינויים בגרעון בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

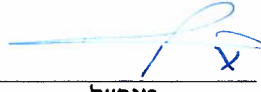
תמר נודל שטרן
רואת חשבון
ברית פיקוח (2000) אגודה
שיתופית בע"מ

6/4/2022

תיק: 7-696

מושבים סניף תל אביב	סניף באר שבע	סניף חיפה	סניף צמח	סניף צפון	משרד ראשי
ליאונרדו דה וינצ'י 19 תל אביב 6473318 טל. 03-7180100 פקס 03-6099029	פארק תעשייה עומר הגורן 6, 8496500 טל. 08-6275791 פקס 08-6275718	קיבוץ יגור מיקוד 3006500 טל. 04-8214562 פקס 04-8214621	צמח מפעלים ד.ב. עמק הירדן 1510501 טל. 04-6709377 פקס 04-6709012	חצור הגלילית ת.ד. 3 או 4, 10351001 טל. 04-6800445 פקס 04-6800448	חומה ומגדל 2, ת.ד. 20150 תל אביב, 6120101 טל. 03-6382828 פקס 03-6391658

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
436	7,905		נכסים שוטפים
30,173	30,204	3	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	4	השקעות לזמן קצר
-	3,041	5	לקוחות
1,040	1,204	6	מועצה אזורית מטה יהודה- תאגיד האם
31,649	42,354		חייבים ויתרות חובה
			סך הכל נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
9	6,446	7	רכוש קבוע, נטו
9	6,446		סך הכל נכסים לא שוטפים
31,658	48,800		סך הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
33	-		אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
-	1,250		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
1,620	3,214		ספקים וקבלני משנה
348	243	8	זכאים ויתרות זכות
3,303	-	5	מועצה אזורית מטה יהודה - תאגיד האם
5,304	4,707		סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
-	17,816	9	התחייבויות לזמן ארוך לתאגידי בנקאיים
30,030	27,582	10	תקבולי פיתוח בניכוי עבודות קבלניות
76	-	11	התחייבויות להטבות עובד
30,106	45,398		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
(3,752)	(1,305)		גרעון בהון העצמי
31,658	48,800		סך הכל התחייבויות והון עצמי


מנכ"ל
רון קליין


יו"ר הנהלה
נטי ויזל

6.4.22
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021		
אלפי ש"ח		באור	
10,433	1,017		הכנסות משירותים ומכירות
1,232	2,759		הכנסות פיתוח הר טוב בי (*)
579	-		ניהול פרויקטים ותב"רים
3,083	4,113		שירותי הסעות
1,204	371		מכירת דלקים ושמנים
16,531	8,260		הכנסות מאחזקת אזור תעשיה
6,833	1,347		עלות המכר והשירותים
242	-	15	הוצאות פיתוח ואחזקת אזור תעשיה
2,783	3,624	16	הוצאות שירותי הסעות
(9,858)	(4,971)		רכישת שמנים ודלקים
6,673	3,289		רווח גולמי
(1,332)	(1,599)	17	הוצאות הנהלה וכלליות
189	74	18	הכנסות אחרות, נטו
5,530	1,764		רווח כולל השנה לפני מימון
6	683	19	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,536	2,447		רווח כולל השנה

(*) לפי אחוז גמר ביצוע.

סה"כ	הפסדים שנצברו אלפי ש"ח	הון מניות (*)	
(9,288)	(9,289)	1	יתרה ליום 1 בינואר 2020
5,536	5,536	-	רווח כולל לשנה
(3,752)	(3,753)	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
2,447	2,447	-	רווח כולל לשנה
(1,305)	(1,306)	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(*) ראה ביאור 12.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
5,536	2,447	רווח כולל לשנה
(1,637)	(8,602)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
3,899	(6,155)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
5,004	20,936	גביה מפקדונות לזמן קצר
(9,173)	(20,967)	רכישת ניירות ערך סחירים, נטו
-	(6,441)	רכישת רכוש קבוע
(4,169)	(6,472)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעולות מימון
33	(33)	עליה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
-	1,250	פרעון התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים
-	17,816	קבלת התחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
193	1,063	ניירות ערך סחירים
226	20,096	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(44)	7,469	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
480	436	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
436	7,905	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
61	4	פחת
18	(76)	ירידה (עליה) בהתחייבויות לסיום יחסי עובד - מעביד, נטו
(146)	-	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(193)	(1,063)	ריבית ניירות ערך
(260)	(1,135)	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
406	-	ירידה בלקוחות
(717)	(164)	עליה בחייבים ויתרות חובה
(1,710)	1,594	עליה (ירידה) בספקים וקבלני משנה
(408)	(105)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(1,548)	(6,344)	ירידה במועצה אזורית מטה יהודה - תאגיד האם
2,600	(2,448)	עליה (ירידה) בעודף מקדמות שנתקבלו בניכוי עבודות בביצוע
(1,377)	(7,467)	
(1,637)	(8,602)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

א. החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ התאגדה בישראל ב-18 בינואר 1982 ומספרה אצל רשם החברות 520032921. כתובת משרדה הרשום: נחם ישראל, אזור התעשייה הר טוב -ד.נ שמשון. החברה בבעלות המועצה האזורית מטה יהודה ב-99% מהון המניות.

החברה עוסקת בפיתוח, בניה וניהול עבודות תשתית באזור התעשייה הר טוב ב', אחזקת אזור התעשייה הר טוב א', פיקוח וניהול על עבודות פיתוח ובנייה בתב"רים לפי הזמנת המועצה האזורית מטה יהודה, כמו גם ברכישה ומכירה של מלאי שמנים ודלקים לטובת הסעות המועצה האזורית מטה יהודה.

ב. הגדרות

החברה - החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ.
המועצה - המועצה האזורית מטה יהודה.

צדדים קשורים - כהגדרתם בתקן חשבונאות מספר 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

ג. שימוש באומדנים ובהערכות

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת הכנת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעתם הסופית של העסקאות או העניינים האמורים עשויה להיות שונה מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים נערכו לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

א. מטבע פעילות ובסיס המדידה של הדוחות הכספיים

(1) הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, מכיוון שהוא מייצג את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה.

(2) הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית. סכומי הנכסים הלא כספיים, אשר מוצגים על בסיס העלות, אינם מייצגים שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות בבנקים למשיכה מיידית, וכן פקדונות בבנקים לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פרעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים מיום הפקדתם.

ג. ניירות ערך

ניירות ערך סחירים - השקעה בניירות ערך סחירים, המהווה השקעה שוטפת, מוצגת לפי שווייה בשוק. שינוי בערכם של ניירות הערך נזקף לרווח והפסד. השקעה בניירות ערך סחירים, המהווה השקעת קבע, מוצגת לפי העלות. בדוחות הכספיים נכללת הפרשה לירידת ערך, אם חלה ירידה, שאינה זמנית, בשווי השוק מתחת לעלות.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

הדוחות הכספיים כוללים הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות, שגבייתם מוטלת בספק. בקביעת נאותות ההפרשות התבססה ההנהלה, בין היתר, על הערכת הסיכון על סמך המידע שבידה בדבר מצבם הכספי של החייבים, היקף פעילותם והערכת הבטחונית שנתקבלו מהם. חובות מסופקים, אשר לדעת הנהלת החברה אין סיכוי לגבותם, נמחקים מספרי החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע

הכרה ומדידה

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי מענקי השקעה שנתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות. החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15.

פחת

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס והינו כדלקמן:

מבנה	%
ציוד סלילת כבישים	4
כלי רכב	20
ציוד וריהוט משרדי	15
מתקנים פוטו-וולטאים	7-33
	7%

שיפורים במושכר - מופחת לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או אורך החיים המשוער של ההשקעות, לפי הקצר ביניהם. עלות ערך השיר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. אומדנים אלה נערכים בנפרד לפי רכוש קבוע משמעותיים להם אורך חיים שונה.

ו. התחייבויות להטבות עובד

התחייבויות להטבות עובד נכללות לפי "מודל הסגירה". בהתאם למודל זה החברה מודדת את ההתחייבות נטו בגין פיצויי פרישה עבור מחויבויותיה להטבות בגין פיצויי פרישה בסכום נטו של הסכומים הבאים: החבות של החברה לשלם הטבות בגין פיצויי פרישה תחת ההנחה שבמועד הדיווח כל העובדים יפרשו בתנאים שיזכו אותם לפיצויים, בניכוי ערכי הפדיון של נכסי התוכנית שמהם המחויבות צריכה להיות מסולקת במישרין. במקרים בהם ערכי הפדיון של נכסי התוכנית עולים על החבות, החברה מציגה בדוח על המצב הכספי נכס רק במידה שבה התשלום מראש מביא להקטנה בתשלומים עתידיים או להחזר כספי. שינוי נטו בהתחייבות נטו בגין פיצויי פרישה במהלך התקופה, למעט שינוי שניתן ליחסו להטבות ששולמו לעובדים במהלך התקופה או להפקדות המעביד, מוכר במלואו ברווח והפסד.

ז. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות ברווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות בעסקה יזמו 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. כאשר החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת בסיכונים הנגזרים מהעסקה ההכנסות מוצגות על בסיס ברוטו. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, ההכנסות מוצגות על בסיס נטו.

הכנסות מביצוע עבודות

ההכנסה מעבודות על-פי חוזה ביצוע מוכרת על-פי שיטת שיעור ההשלמה כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים ושיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן. שיעור ההשלמה נקבע על בסיס גמר שלבים הנדסיים של העבודה. לגבי עבודות שבהן צפוי הפסד נזקפת הפרשה למלוא ההפסד הצפוי. כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על-פי חוזה ביצוע, מוכרת ההכנסה בגובה עלויות שהוצאו אשר השבתן צפוי (Probable) ("שיטת מרווח אפסי").

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות ממתן שירותים

כאשר תוצאת עסקה הכרוכה במתן שירותים ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסות הקשורות בעסקה מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי. על פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח בהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסות מוכרות רק במידה שניתן להשיב את ההוצאות שהתהוו.

דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

לצורך הקביעה האם לדווח על ההכנסות על בסיס ברוטו (כספק עיקרי) או על בסיס נטו (פעולה כסוכן) מיישמת החברה את הוראות הבהרה מספר 8 בדבר "דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו" (להלן - "ההבהרה").

בהתאם להבהרה, ישות הפועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה, תציג את הכנסותיה על בסיס נטו. לעומת זאת, ישות הפועלת כספק עיקרי נושאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה תציג את הכנסותיה על בסיס ברוטו. במסגרת ההבהרה נקבעו שורה של סימנים אותם בוחנת החברה כדי לקבוע את בסיס דיווח ההכנסות, על בסיס ברוטו או על בסיס נטו.

ה. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה ברווח והפסד כוללים מסים שוטפים. בדו"ח הכספי לא חושבו מסים נדחים מאחר שמימוש ההטבה אינה מוערכת כצפויה.

ט. מטבע חוץ והצמדה

נכסים (למעט ניירות ערך) והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים (למעט ניירות ערך) והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה. להלן נתונים לגבי המדד ושערי חליפין:

שיעורי השינוי לשנה

שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	2019	2020	2021	
%	%	%				
0.6	(0.7)	2.8	101.8	101.10	103.94	מדד בגין
0.3	(0.6)	2.4	101.8	101.20	103.63	מדד ידוע

באור 3 - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
9,173	30,140	ניירות ערך סחירים
21,000	64	פקדון בבנק
30,173	30,204	

כספי פיתוח לגביהם החברה מחויבת להחזיק 60% כמקדמות בגין פיתוח המגרשים בנאמנות עד להשלמת מלוא הפיתוח במגרש ששווק לאותו יום.

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
451	443	חובות פתוחים
(451)	(443)	הפרשה לחובות מסופקים
-	-	

באור 5 - מועצה אזורית מטה יהודה - תאגיד האם

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
4,499	(1,833)	חשבון שוטף
(1,196)	(1,208)	דמי ניהול לקבל מתב"רים
3,303	(3,041)	

- א. החברה חתומה מול המועצה האזורית, תאגיד האם, על שני הסכמים מרכזיים: האחד, הינו "הסכם משולש" בין החברה, המועצה ומשרד הכלכלה מאפריל 2009, המתייחס לניהול ופיתוח עצמי של תשתיות אזור התעשייה הר טוב ב'.
ההסכם השני, הינו "הסכם המסגרת" ממרץ 2010 המתייחס להסדרת היחסים מול המועצה האזורית ודרך ההתחשבות לגבי סוגי עבודות ופרוייקטים שונים.
ב. יתרת ההתחשבות נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3 ו/או 3 ט' לפקודת מס הכנסה.
ג. יתרת ההתחשבות כוללת סכום של 8.2 מיליוני ש"ח כספי פיתוח מגרשים המוחזקים על ידי המועצה בנאמנות עד תום פיתוח המגרשים נושא הנאמנות.
ד. החברה רשמה אומדן הכנסות לקבל בגין דמי ניהול פרוייקטים (תב"רים) שנמסרו מהמועצה.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
500	75	מוסדות ממשלתיים
-	430	חייבים ויתרות חובה בגין איזור סחר תרקומיה
430	430	חייב בגין מימוש רכוש קבוע
15	256	אחרים
30	-	מקדמות לספקים
65	13	הכנסות לקבל
1,040	1,204	

החברה לפיתוח מרכזים כפריים ותעשייתיים מטה יהודה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - רכוש קבוע, נטו

הרכב:

סה"כ	מתקנים פוטו וולטאים (*)	ציוד ורהוט משרדי		אלפי ש"ח		כלי רכב	ציוד סלילת כנישים	מבנה
		משרדי	ציוד ורהוט	אלפי ש"ח	מבנה			
267	-	105	-	-	112	50		
6,441	6,426	15	-	-	-	-		
6,708	6,426	120	-	-	112	50		
(258)	-	(104)	1	(105)	(50)			
(4)	-	(2)	(1)	(1)	-			
(262)	-	(106)	-	(106)	(50)			
6,446	6,426	14	-	6	-			
9	-	1	-	8	-			

עלות

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רכישות בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

פחת שנוצר

יתרה ליום 1 בינואר 2021

תוספות בשנת החשבון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

(*) טרם הופעלו לתאריך הדיו"ח.

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
11	16	עובדים
83	34	הפרשה לחופשה
45	36	מוסדות בגין שכר
-	157	הוצאות לשלם
209	-	המחאות לפרעון
<u>348</u>	<u>243</u>	

באור 9 - התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
-	19,066	הלוואות לז"א
-	(1,250)	בניכוי חלויות שוטפות לזמן קצר
-	<u>17,816</u>	

מועדי פרעון ההלוואות:

1,250	שנה שניה
1,250	שנה שלישית
1,250	שנה שלישית
1,250	שנה רביעית
1,250	שנה חמישית
<u>12,800</u>	שנה שישית ואילך
17,800	

תנאי ההלוואות:

ביום ה-25 במרץ 2021 קיבלה החברה שתי הלוואות מבנק לאומי, כל אחת בסכום של 10 מיליוני ש"ח. תקופת ההלוואה הינה ל-16 שנים, הלוואה אחת בריבית צמודת פריים ובשיעור הפריים - 0.45% (נומינלי נכון למועד הדוחות: 1.15%) וההלוואה השניה בשיעור ריבית של 1.8% קבועה ללא הצמדה.

באור 10 - תקבולי פיתוח בניכוי עבודות קבלניות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
30,030	27,582

עבודות קבלניות בביצוע, נטו

פירוט התנועה בהתחייבות לפרוייקטים קבלניים באלפי ש"ח:

סה"כ	שריגים	גיזו	הר טוב ב'	
27,430	(535)	(1,311)	29,276	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
10,072	-	-	10,072	תקבולים
(5,716)	-	-	(5,716)	עלויות
(1,756)	535	1,311	(3,602)	העברה לרווח
30,030	-	-	30,030	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-	-	-	-	תקבולים
(2,256)	-	-	(2,256)	עלויות
-	-	-	(192)	העברה לרווח
27,582	-	-	27,582	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

באור 11 - התחייבויות להטבות עובד

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
76	-

עתודה לפיצוי פרישה

א. התחייבות החברה בשל התחייבויות להטבות עובד מכוסה בחלקה בתשלומים שוטפים לקופות פנסיה וגמל, בהתאם להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963. יתרת ההתחייבויות בגין חלק מהשכר, שאינו נכלל בהסדר זה / בגין תקופות עבודה שלא נכללו בהסדר, מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום הדוח על המצב הכספי ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין.

ב. סכומים שנצברו בקופות פנסיה וגמל הרשומות על שם העובדים וההתחייבויות בגינם, אינם מוצגים בדוח על המצב הכספי מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

באור 12 - הון מניות

31 בדצמבר 2020-2021			
הון נפרע	הון מונפק	מספר המניות	
100.008	100.008	1,000,000	מניות רגילות 0.001 ש"ח ע.נ כ"א
0.011	0.011	11	מניות הנהלה 0.001 ש"ח ע.נ כ"א
0.002	0.002	2	מניות יסוד 0.001 ש"ח ע.נ כ"א
<u>100.021</u>	<u>100.021</u>	<u>1,000,013</u>	

באור 13 - התחייבויות תלויות

א. תביעות כנגד החברה

כנגד החברה הוגשה דרישה להחזר כספי פיתוח אשר נגבו בשנת 1993 עקב טענה לביטול חוזה הפיתוח מול רשות מקרקעי ישראל. על פי יועציה המשפטיים של החברה סיכויים גבוהים כי החברה תדרש לשלם כספים בסכום משוער של כ-440 אלפי ש"ח, ובהתאם לכך בוצעה הפרשה בספרים.

ב. תביעות נוספות והליכים משפטיים

נוסף על האמור לעיל, החברה הינה צד (כתובע או כנתבע) מפעם לפעם במהלך העסקים הרגיל של עסקיה להליכים משפטיים או להליכים העלולים להסתיים בהליכים משפטיים אשר להערכת הנהלת החברה כל אחד מהם בפני עצמו אינו מהותי לחברה וסך כל התביעות האמורות אף הוא איננו מהותי לחברה. הדוחות הכספיים של החברה כוללים הפרשות מתאימות כל אימת שקיים סיכון סביר בהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים

באור 14 - מס הכנסה ומע"מ

א. בהתאם להוראות סעיף 145 (א) (2) לפקודת מס הכנסה, שומות עד וכולל שנת מס 2014 יחשבו כשומות סגורות.

ב. לחברה הפסדים מצטברים לצורך מס בסך כ-2.1 מיליון ש"ח (ליום 31.12.20 - 3.9 מיליון ש"ח), בגינם לא נרשם מס נדחה לקבל.

ג. על פי החלטת מנהל מע"מ מיום ה-20 ביולי 2020, בהתאם לסעיף 28 לחוק מע"מ שונה סיווג החברה מעוסק מורשה למלכ"ר החל מיום ה-1.1.2017. כל מיזם עסקי עתידי יועבר לאישור המחלקה המקצועית על פי החלטה זו.

באור 15 - הוצאות שירותי ההסעות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
6	-	שכר נהגים ונלוות
176	-	אחזקת אוטובוסים ומיניבוסים
60	-	פחת אוטובוסים וציוד
<u>(242)</u>	<u>-</u>	

באור 16 - רכישת שמנים ודלקים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
(2,678)	(3,624)
(105)	-
<u>(2,783)</u>	<u>(3,624)</u>

שמנים ודלקים בשימוש המועצה האזורית
שמנים ודלקים בשימוש החברה

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
892	964
70	74
208	180
224	315
136	104
-	7
1	4
215	40
(414)	(9)
<u>(1,332)</u>	<u>(1,599)</u>

משכורות ונלוות
אחזקת רכב
הנהלת חשבונות
שירותים מקצועיים
אחזקה וצרכי משרד
השתלמויות
פחת
חובות אבודים וביטולי יתרות
עדכון הפרשה לחובות מסופקים

באור 18 - הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
147	-
18	18
24	56
<u>189</u>	<u>74</u>

רווח הון משימוש רכוש קבוע
הכנסות סולארי
הכנסות שונות

באור 19 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
19	-
194	1,062
-	55
<u>213</u>	<u>1,117</u>
184	129
23	305
<u>207</u>	<u>434</u>
<u>6</u>	<u>683</u>

הכנסות:

הכנסות ריבית מבנקים
ריבית ושערוך ניירות ערך סחירים
ריבית ממועצה אזורית מטה יהודה

הוצאות:

ריבית למועצה האזורית מטה יהודה
ריבית ועמלות לבנק

באור 20 - עסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות בדוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

430	430
-----	-----

נכלל בנכסים שוטפים:
חייב בגין מימוש רכוש קבוע

3,303	3,040
-------	-------

נכלל בהתחייבויות שוטפות:
תאגיד האם

לשנה שהסתיימה	
2020	2021
אלפי ש"ח	

1,202	225
-------	-----

515	65
-----	----

3,083	4,111
-------	-------

1,331	1,943
-------	-------

6,131	6,344
-------	-------

פירוט לסעיפי דוחות על הרווח הכולל:

א. הכנסות

השתתפות באחזקת אזור תעשיה
מהסעות אוטובוסים
מכירת דלקים ושמנים
ניהול פרויקטים

ב. הוצאות

השתתפות במשכורת
אחזקת רכב
אחזקת אוטובוסים
ריבית
תקשורת

250	255
-----	-----

71	15
----	----

34	0
----	---

183	68
-----	----

-	-
---	---

538	338
-----	-----