

דוחות כספיים של

יעדים החברה העירונית לפיתוח עסקי בבאר שבע
בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2021

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של**יעדים החברה העירונית לפיתוח עסקי בבאר שבע בע"מ**

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של יעדים החברה העירונית לפיתוח עסקי בבאר שבע בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2021, את הדוח על הפעילויות, הדוח על השינויים בנכסים נטו והדוח על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו יום. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

מספרי ההשוואה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר חוות דעתם עליהם היתה 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 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 שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
שקלים חדשים			
			רכוש שוטף
3,464,974	1,802,869		מזומנים ושווי מזומנים
6,518,373	6,052,143	3	לקוחות
5,833	6,417		הוצאות מראש
9,989,180	7,861,429		
405,795	347,304	4	רכוש קבוע
10,394,975	8,208,733		
			התחייבויות שוטפות
2,006,879	1,169,829		ספקים ונותני שרותים
8,252,074	6,854,835	5	זכאים ויתרות זכות
10,258,953	8,024,664		
			התחייבויות לזמן ארוך
35,864	55,864	6	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
			נכסים נטו
100	100	7	הון מניות
405,795	347,304		נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע
(305,737)	(219,199)		לשימוש לפעילויות
100,158	128,205		
10,394,975	8,208,733		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליאור דיעי יו"ר ההנהלה	רוביק דנילוביץ' יו"ר הדירקטוריון	6 באפריל 2022 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-------------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	באור	
שקלים חדשים			
26,499,045	22,540,183	8	הכנסות
23,973,720	19,847,502	9	הוצאות תפעול
2,525,325	2,692,681		עודף תפעולי
2,392,191	2,646,161	10	הוצאות הנהלה וכלליות
133,134	46,520		הכנסות נטו לפני מימון
(20,105)	(18,473)		הוצאות מימון, נטו
113,029	28,047		רווח נקי לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה		הון המניות	
	ששימשו			
	לרכוש קבוע	לשימוש לפעילויות		
	שקלים חדשים			
(12,871)		(12,971)	100	יתרה ליום 1 בינואר 2020
				תוספות (גריעות) במהלך השנה
113,029	0	113,029	0	עודף השנה
0	713,041	(713,041)	0	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע
0	(307,246)	307,246	0	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
100,158	405,795	(305,737)	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
				תוספות (גריעות) במהלך השנה
28,047	0	28,047	0	עודף השנה
0	10,073	(10,073)	0	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע
0	(68,564)	68,564	0	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
128,205	347,304	(219,199)	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
113,029	28,047
1,032,237	(1,680,079)
<u>1,145,266</u>	<u>(1,652,032)</u>
(319,164)	(10,073)
<u>(319,164)</u>	<u>(10,073)</u>
826,102	(1,662,105)
2,638,872	3,464,974
<u>3,464,974</u>	<u>1,802,869</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
רכישת נכסים קבועים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
52,138	68,564
28,692	60,467
<u>80,830</u>	<u>129,031</u>
(2,031,363)	466,230
-	(584)
133,335	(837,050)
2,849,435	(1,437,706)
<u>951,407</u>	<u>(1,809,110)</u>
<u>1,032,237</u>	<u>(1,680,079)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות

עליה (ירידה) בהפרשה לחופשה ופיצויים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות

עליה בהוצאות מראש

עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון

עליה (ירידה) בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

החברה התאגדה ביום 23 בדצמבר 2001 והחלה את פעילותה ביום 1 בינואר 2002. ביום 19/06/2011 החברה שינתה את שמה מהחברה לניהול אזורי תעשייה ומסחר בבאר שבע בע"מ ליעדים החברה העירונית לפיתוח עסקי בבאר שבע בע"מ.

מטרות החברה:

- א. ניהול אזורי התעשייה והמסחר בתחומה המוניציפאלי של העיר באר שבע, בתחומי פיתוח, שיווק ומתן שירותים והכל בכפוף לסמכויות העירייה ותפקידה.
- ב. ניהול ופיקוח בשווקים העירוניים בבאר שבע ובעיר העתיקה, לרבות פיתוח, שיווק ומתן שירותים, תוך התחשבות כספית עם המערכת הכספית של עיריית באר שבע, והכל בכפוף לסמכויות העירייה ותפקידה.
- ג. ניהול ופיקוח של המרכז לקידום עסקי בעיר באר שבע, לרבות יזום, פיתוח, שיווק ומתן שירותים תוך התחשבות כספית עם המערכת הכספית של עיריית באר שבע והכל בכפוף לסמכויות העירייה ותפקידה.
- ד. לעשות את כל אותן הפעולות הקשורות או הכרוכות במטרות הכלולות בתקנון זה, במפורש או מכללא, או העשויות להביא להשגת המטרות הנ"ל, כולן או מקצתן והכל בכפוף לסמכויות העירייה ותפקידה.
- ה. ב-1.1.2021 קיבלה החברה לידיה את ניהול תחום התיירות בעיר באר שבע וכן את ניהול העיר העתיקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. כללי חשבונאות

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לגילוי 69 של לשכת רואי חשבון בישראל ובהתאם לתקן חשבונאות מס' 5 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי ע"י מלכ"רים.

ב. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

1. החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 שמשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004 ("מועד המעבר"). תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.

2. בהתאם לתקן דוח מס' 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות הכספיים" הופסקה ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה ביום 31 דצמבר 2003 והחל מאותו מועד החברה החלה לדווח ב"סכומים מדווחים". "סכומים מדווחים" הם סכומים המורכבים מסכומי עלות היסטורית בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן עד למועד המעבר, ("סכומים מותאמים") וסכומים נומינליים שהוספו לאחר מועד המעבר בניכוי סכומים מותאמים וסכומים נומינליים שהופחתו לאחר מועד המעבר.

סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הסעיף מזומנים ושווי מזומנים כולל יתרות עו"ש בבנקים ופיקדונות בבנקים שהופקדו לתקופות שאינן עולות על 3 חודשים שאין לגביהם הגבלת שימוש מכח הסכמים.

ד. פיקדונות בבנקים

פיקדונות לזמן קצר נכללים בתוספת ריבית שנצברה עליהם עד ליום המאזן.

ה. שימוש באומדנים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מוועד החברה שימוש באומדנים והערכות המשפיעים על הסכומים המדווחים של הנכסים והתחייבויות, על הגילוי המתייחס לנכסים והתחייבויות אלה וכן על סכומי הכנסות והוצאות בתקופת הדווח. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

ו. הכרה בהכנסה

הכנסות נכללות בדוחות הכספיים על בסיס צבירה אם קיים ביטחון סביר בקבלת הכספים על בסיס ניסיון העבר או בהתחשב במחויבות המשפטית של מקור ההכנסה.

ז. הוצאות

ההוצאות נכללות בדוחות הכספיים על בסיס צבירה.

באור 3 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
2,812,047	3,466,333	עירית באר שבע
57,139	39,412	כרטיסי אשראי
140,176	56,398	המחאות לגביה
3,509,011	2,490,000	הכנסות לקבל - עירית באר שבע
<u>6,518,373</u>	<u>6,052,143</u>	

באור 4 - רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר				
2020	2021			
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	
שקלים חדשים				
405,795	347,304	375,810	723,114	ריהוט וציוד משרדי

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
6,609,527	5,472,680	הוצאות לשלם
88,646	181,447	מוסדות ממשלתיים
94,185	134,652	הפרשה לחופשה
179,123	257,718	עובדים
1,280,593	808,338	הכנסות מראש
<u>8,252,074</u>	<u>6,854,835</u>	

באור 6 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה ופיטורין לעובדיה מחושבת על בסיס משכורתם האחרונה לכל שנת ותק. ההתחייבויות מכוסות בחלקן על ידי הפקדות לקרן פנסיה. הפקדות אלו והרווחים שנצברו בגינם אינם כלולים במאזן מאחר ואינם בשליטת החברה.

בחודש אפריל 2019 נכנסו לתוקף הסכמים חדשים עם כלל עובדי החברה, הכוללים בתוכם את החלת ההסדר עפ"י סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים.

לפיכך, ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד מהווה את יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה בקרן פנסיה כאמור, ערב כניסת ההסכמים החדשים עם העובדים לתוקף.

באור 7 - הון מניות

הרכב הון המניות הוא כדלקמן:

מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
<u>100</u>	<u>50,000</u>	50,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א
		100 מניות הונפקו לעיריית באר - שבע

באור 8 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
4,899,851	5,019,743	השתתפות עיריית באר שבע בתקציב תפעולי
4,570,507	7,174,939	הכנסות מניהול נכסי השוק העירוני עבור עיריית באר-שבע
16,978,687	8,352,377	הכנסות מפרוייקטים
-	855,826	השתתפות עיריית ב"ש בתקציב התיירות
-	1,137,298	השתתפות עיריית ב"ש בתקציב העיר העתיקה
50,000	-	הכנסות עצמיות אחרות
26,499,045	22,540,183	

באור 9 - הוצאות תפעול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021		
שקלים חדשים			
1,345,873	1,514,194	11	אזור תעשייה
7,204,137	7,238,508	12	שווקים
614,508	635,225	13	מרכז עסקים
14,809,202	8,394,767	14	פרוייקטים
-	1,234,871	15	עיר עתיקה
-	829,937	16	תיירות
23,973,720	19,847,502		

באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
1,243,820	1,325,493	שכר עבודה
179,007	316,330	שכר דירה משרד
119,781	39,543	אחזקה
8,295	17,055	חשמל
294	110	נסיעות
12,704	8,705	ספרות מקצועית והשתלמויות
78,659	33,052	משרדיות
50,264	157,062	אחזקת כלי רכב
50,027	75,317	תקשורת
64,408	128,915	שרותים מקצועיים
10,740	16,019	כבודים ואש"ל
10,000	10,416	בטוחים
15,210	16,317	פרסום
4,137	4,505	מיסים ואגרות
52,138	68,564	הוצאות פחת
163,244	248,391	משפטיות
82,082	118,235	מיסים עירוניים
2,931	327	מים
104,635	61,805	משאבי אנוש
139,815	-	ניהול כספים והתקשרויות
2,392,191	2,646,161	

באור 11 - אזור תעשייה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
562,238	660,922	שכר עבודה
734,353	775,172	תחזוקה ושמירה
35,653	3,467	משרדיות
13,629	24,633	אחזקת רכב
-	50,000	מיפוי אזורי תעסוקה
1,345,873	1,514,194	

באור 12 - שווקים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
912,920	1,039,902	שכר עבודה
3,017,490	3,382,647	ניקיון
1,058,775	861,654	שמירה
139,180	373,894	אחזקה
100,484	97,613	חשמל
81,764	290,477	משפטיות
83,124	91,417	פרסום ויח"צ
6,555	5,653	כיבודים
70,200	-	קשרי קהילה
-	281,482	תכנון ויעוץ הנדסי
368,525	368,525	מיסים עירוניים
10,537	188,911	מים
18,349	50,017	אחזקת רכב
30,014	31,377	משרדיות
944,942	-	הנחות בגין קורונה
333,841	-	רשת ביטחון עיריית ב"ש
27,437	174,939	ארועים ופעילויות
7,204,137	7,238,508	

באור 13-מרכז עסקים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
315,669	309,796	שכר עבודה
281,149	259,644	פרויקטים פיתוח עסקי
-	43,366	יעוץ וליווי עסקי
17,690	18,104	משרדיות
-	4,315	הוצאות אחרות
614,508	635,225	

באור 14- פרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
214,938	-	יעוץ מקצועי הנדסי
13,242,705	6,541,878	פרוייקטים אזור תעשייה
1,000,574	1,437,661	פרוייקטים שווקים
350,985	415,228	שכר עבודה
<u>14,809,202</u>	<u>8,394,767</u>	

באור 15 - עיר עתיקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
-	908,402	שכר עבודה
-	84,668	פרסום ויח"צ
-	33,853	אחזקה
-	48,394	אחזקת רכב
-	37,402	משרדיות
-	86,152	ארועים
-	24,000	חשמל
-	12,000	מיסים עירוניים
-	<u>1,234,871</u>	

באור 16 - תיירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
-	362,767	שכר עבודה
-	363,274	פרסום ושיווק
-	12,379	משרדיות
-	81,841	סיורי טעימות וארועים
-	3,865	תקשורת
-	1,331	השתלמויות וימי עיון
-	4,480	כיבוד וארוח
-	<u>829,937</u>	