

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2019

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

דו"ח המבקר לבעלי מניות

1 מאזן ליום 31 בדצמבר 2019

דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום
31 בדצמבר 2019

3-4 דוחות על תזרימי מזומנים

5 דו"ח על שינויים בנכסים נטו

6-9 ביאורים לדוחות כספיים ליום 31 דצמבר 2019

10-12 רשימות לדו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2019

08-6275243-4

טלפונים

מורדי הגטאות 29

08-6283789

08-6275245

פקס

באר שבע 8421546

Email: ZismanMarek@hotmail.com

דוח מבקר לבעלי המניות

של

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

ביקרתי את המאזנים המצורפים של יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ (להלן החברה) לימים 31 דצמבר 2019 ו-2017 ואת דו"ח רווח והפסד ואת הדו"ח על תזרימי מזומנים לכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה, אחריותי היא לחוות דו"חות הכספיים אלה בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את ביקורתי בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון) התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש ממני 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 חשבונאות שיושמו של האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אני סבור שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעתי.

לדעתי, הדו"חות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי מזומנים של החברה לכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

בכבוד רב,

זיסמן מרק
רואה חשבון

יום שלישי, 23 יוני, 2020

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

מאזן

ליום 31 דצמבר 2019

(שקלים חדשים)

<u>31.12.2018</u>	<u>ליום 31.12.2019</u>	<u>ביאור</u>	<u>רכוש שוטף</u>
2,155,620	2,638,872		מזומנים בבנק
233,842	320,202		המחאות לגבייה
10,785	6,782		קרטיסי אשראי
2,178,613	2,138,089		עיריית באר שבע
-	2,021,937		הכנסות לקבל
<u>5,833</u>	<u>5,833</u>		הוצאות מראש
4,584,693	7,131,715		
-----	-----		
171,979	138,769	(3)	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
-----	-----		
<u>4,756,672</u>	<u>7,270,484</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,565,983	1,993,806	(4)	זכאים שונים
179,616	519,189		המחאות לפירעון
52,782	37,644		מוסדות
2,846,200	4,613,543	(7)	הוצאות לשלם
127,053	7,852		הכנסות מראש
<u>78,981</u>	<u>75,457</u>		עובדים
4,850,615	7,247,491		
-----	-----		
36,442	35,864	(6)	<u>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד</u>
-----	-----		
			<u>גרעון בהון עצמי</u>
100	100	(5)	הון בעלי עניין
(302,464)	(151,740)		נכסים נטו שלא קיימים לגביהם הגבלה
<u>171,979</u>	<u>138,769</u>		נכסים נטו לשימוש לפעילות
(130,385)	(12,871)		נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע
-----	-----		
<u>4,756,672</u>	<u>7,270,484</u>		

דיעי ליאור
מנכ"ל

רוביק דנילוביץ
יו"ר דירקטוריון

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

דו"ח על פעילויות

לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2019

(שקלים חדשים)

לתקופה שנסתיימה
ליום 31.12.2018

רשימה לתקופה שנסתיימה
ליום 31.12.2019

12,733,846	16,296,566	א'	<u>מחזור הכנסות</u>
10,824,324	14,295,462	ב'	<u>הוצאות תפעול</u>
<u>1,851,480</u>	<u>1,864,348</u>	ג'	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
58,042	136,756		עודף / (גרעון) הפעלה
<u>19,060</u>	<u>19,242</u>		<u>הוצאות (הכנסות) מימון</u>
<u>38,982</u>	<u>117,514</u>		עודף / (גרעון) נקי השנה

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ
דוחות על תזרימי מזומנים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2019
 (שקלים חדשים)

31.12.2018	31.12.2019	
		תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות
38,982	117,514	רווח (הפסד) נקי
<u>457,669</u>	<u>375,490</u>	התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעולות שוטפות - נספח
496,651	493,004	
		תזרימי מזומנים לפעולות השקעה:
<u>0</u>	<u>(9,752)</u>	תשלומים לרכישת נכסים קבועים
0	(9,752)	מזומנים נטו ששימשו לפעולות השקעה
-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעולות מימון (שימשו לפעולות מימון)
496,651	483,252	עליה במזומנים ושווי מזומנים
<u>1,658,969</u>	<u>2,155,620</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>2,155,620</u>	<u>2,638,872</u>	

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ
דוחות על תזרימי מזומנים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2019
(שקלים חדשים)

נספח - התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעולות שוטפות

31.12.2018	31.12.2019	
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
		פחת
46,356	42,962	
		שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות
		קיטון (גידול) בלקוחות
458,526	(2,063,770)	
		קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(146)	0	
		גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים נותני שירותים
58,726	2,534,161	
		גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>(105,793)</u>	<u>(137,863)</u>	
<u>457,669</u>	<u>375,490</u>	

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

דו"ח על השינויים בנכסים נטו

ליום 31 בדצמבר 2019

(שקלים חדשים)

שקיימת לגביהם הגבלה	קיימת הגבלה	שלא לגביהם	
	ששימשו	לשימוש	
ס"ח ₪	באופן זמני ₪	לרכוש קבוע ₪	לפעילויות ₪
(169,467)		(169,467)	יתרה ליום 01/01/2018
<u>תוספות במהלך השנה</u>			
12,733,846	12,733,846		הכנסות והקצבות
38,982		38,982	עודף השנה
<u>גריעות במהלך השנה</u>			
(12,733,846)	(12,733,846)		סכומים ששוחררו מהגבלה
0	384,125	(384,125)	העברה סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע
0	(212,146)	212,146	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
<u>(130,485)</u>	<u>0</u>	<u>171,979</u>	<u>(302,464)</u> יתרה ליום 31/12/2018
(130,485)		(130,485)	יתרה ליום 01/01/2019
<u>תוספות במהלך השנה</u>			
16,296,566	16,296,566		הכנסות והקצבות
117,514		117,514	עודף השנה
<u>גריעות במהלך השנה</u>			
(16,296,566)	(16,296,566)		סכומים ששוחררו מהגבלה
0	393,877	(393,877)	העברה סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה ששימשו לרכוש קבוע
0	(255,108)	255,108	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
<u>(12,971)</u>	<u>0</u>	<u>138,769</u>	<u>(151,740)</u> יתרה ליום 31/12/2019

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 דצמבר 2019

(שקלים חדשים)

ביאור 1 - כללי

החברה התאגדה ביום 23 דצמבר 2001 והחלה 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 עיסקי 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים של החברה, הם 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.

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 דצמבר 2019

(שקלים חדשים)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

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

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 הדוח. 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.

ביאור 3 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג בעלותו. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים

עלות נטו ליום עלות נטו ליום

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>פחת נצבר</u>	<u>עלות</u>
171,979	138,769	255,108	393,877
<u>171,979</u>	<u>138,769</u>	<u>255,108</u>	<u>393,877</u>

ציוד

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 דצמבר 2019

(שקלים חדשים)

ביאור 4 - זכאים שונים

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
1,363,484	1,354,355	נותני שירותים
86,615	65,493	הפרשה לחופשה
<u>115,884</u>	<u>573,958</u>	מקדמות משוכרים
<u>1,565,983</u>	<u>1,993,806</u>	

ביאור 5 - הון בעלי עניין

הרכב הון המניות הוא כדלקמן:

מונפק ונפרע

רשום

100

50,000

50,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א
100 מניות הונפקו לעיריית באר - שבע

ביאור 6 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

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 2018 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.

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 דצמבר 2019

(שקלים חדשים)

ביאור 7 - הוצאות לשלם

<u>סכום בש"ח</u> <u>ליום 31/12/2018</u>	<u>סכום בש"ח</u> <u>ליום 31/12/2019</u>	פרטים
478,906	593,404	משפטיות והפרשות בגין תביעות (*)
1,317,645	1,550,905	הוצאות בגין תפעול שווקים
357,005	416,627	הוצאות בגין תפעול אז"ת
381,645	1,765,692	הוצאות בגין פרויקטים
<u>310,999</u>	<u>286,915</u>	שונות
<u>2,846,200</u>	<u>4,613,543</u>	

(*) משפטיות והפרשות בגין תביעות נרשמו בהתבסס על מכתבי עוה"ד המייצגים של החברה.

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ
רשימה א' לדוח על פעילויות
מחזור הכנסות
לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2019

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	
4,865,396	4,779,093	השתתפות עיריית ב"ש בתקציב תפעולי
6,333,366	6,790,275	הכנסות מניהול נכסי השוק העירוני עבור עיריית ב"ש
1,523,084	4,709,198	הכנסות מפרוייקטים
<u>12,000</u>	<u>18,000</u>	הכנסות עצמיות
<u>12,733,846</u>	<u>16,296,566</u>	

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ
רשימה ב' לדוח על פעילויות
הוצאות תפעול
לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2019

31.12.2018**	31.12.2019	
		<u>אזור תעשייה</u>
1,071,197	1,178,747	תחזוקת אזור התעשייה, שמירה ומיגון
567,271	274,917	שכר עבודה ונלוות
19,695	11,722	משרדיות
50,242	48,958	קשרי קהילה
9,472	26,383	פרסום
5,265	10,530	יעוץ מקצועי
<u>23,072</u>	-	אחזקת רכב
1,746,214	<u>1,551,257</u>	
-----	-----	
		<u>שוקים</u>
3,687,323	3,439,127	ניקיון ותחזוקה שוטפת
603,316	914,775	שמירה
507,786	614,528	אחזקה
173,569	108,973	חשמל
896,742	820,262	שכר עבודה ונלוות
140,158	154,715	משפטיות
25,646	106,952	פרסום
4,048	6,088	כיבודים
50,538	144,972	יעוץ מקצועי
5,943	219,819	אירועים
48,641	13,541	בחירות מייצגים ועד שוק
182,028	162,098	מים
358,116	359,255	מיסים עירוניים
22,907	6,509	אחזקת רכב
<u>40,246</u>	<u>38,120</u>	משרדיות
6,747,007	7,109,734	
-----	-----	
		<u>פיתוח עסקי</u>
259,938	264,105	שכר עבודה ונלוות
<u>51,765</u>	<u>87,875</u>	כנסים
311,703	351,980	
-----	-----	
		<u>פרוייקטים</u>
556,232	574,071	יעוץ מקצועי הנדסאי
971,077	4,030,816	פרוייקטים אזור תעשייה
<u>492,091</u>	<u>677,604</u>	פרוייקטים שוקים
2,019,400	5,282,491	
-----	-----	
<u>10,824,324</u>	<u>14,295,462</u>	

*** מיון מחדש

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

רשימה ג' לדוח על פעילויות

הוצאות הנהלה וכלליות

לתקופה שנתיימה ביום 31 דצמבר 2019

(שקלים חדשים)

31.12.2018**

31.12.2019

727,910	623,496	שכר עבודה ונלוות
46,786	40,168	אחזקה
68,535	105,300	הנה"ח וביקורת
45,000	45,000	ביקורת פנים
8,389	15,618	חשמל
86,947	143,106	טלפונים ותקשורת
243,391	299,393	משפטיות
14,810	18,320	כיבודים
25,240	13,289	אחזקת רכב
30,084	15,983	פרסום
54,693	49,652	משרדיות
58,823	56,718	מסים עירוניים
238,680	258,204	ניהול כספים והתקשרויות
9,855	10,000	ביטוח אחריות מקצועית ועסק
28,574	1,000	השתלמויות וכנסים
46,356	42,962	פחת והפחתות
4,120	4,133	אגרות
<u>113,287</u>	<u>122,006</u>	שכ"ע כ"א
<u>1,851,480</u>	<u>1,864,348</u>	

*** מיון מחדש