

דוחות כספיים של

יעדים החברה העירונית לפיתוח עסקי  
בבאר שבע בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2022

יעדים החברה העירונית לפיתוח עסקי בבאר שבע בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-15	באורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של יעדים החברה העירונית לפיתוח עסקי בבאר שבע בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, את דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לשנים 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 מדגמית 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, את תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
שקלים חדשים			
			<b>רכוש שוטף</b>
1,802,869	1,301,845		מזומנים ושווי מזומנים
6,052,143	4,926,022	3	לקוחות
6,417	6,417		חייבים ויתרות חובה
<u>7,861,429</u>	<u>6,234,284</u>		
<u>347,304</u>	<u>286,950</u>	4	<b>רכוש קבוע</b>
<u>8,208,733</u>	<u>6,521,234</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,169,829	873,935		ספקים ונותני שרותים
6,854,835	5,387,549	5	זכאים ויתרות זכות
<u>8,024,664</u>	<u>6,261,484</u>		
			<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
<u>55,864</u>	<u>119,995</u>	6	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
			<b>הון עצמי</b>
100	100	7	הון מניות
128,105	139,655		יתרת רווח
<u>128,205</u>	<u>139,755</u>		
<u>8,208,733</u>	<u>6,521,234</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליאור דיעי יו"ר ההנהלה	ראומה גליסקו כהן מנכ"ל	רוביק דנילוביץ' יו"ר הדירקטוריון	16 באפריל 2023 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	---------------------------	-------------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022		
שקלים חדשים		באור	
22,540,183	20,147,320	8	הכנסות
19,847,502	17,602,793	9	הוצאות תפעול
2,692,681	2,544,527		עודף תפעולי
2,646,161	2,520,885	10	הוצאות הנהלה וכלליות
46,520	23,642		רווח (הפסד) לפני מימון
(18,473)	(12,092)		הוצאות מימון, נטו
28,047	11,550		רווח נקי לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח	הון המניות	
<b>שקלים חדשים</b>			
100,158	100,058	100	יתרה ליום 1 בינואר 2021
28,047	28,047	-	רווח נקי
128,205	128,105	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
11,550	11,550	-	רווח נקי
139,755	139,655	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
28,047	11,550	רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
(1,680,079)	(512,574)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>(1,652,032)</u>	<u>(501,024)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(10,073)	-	רכישת נכסים קבועים
<u>(10,073)</u>	<u>-</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(1,662,105)	(501,024)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
3,464,974	1,802,869	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>1,802,869</u>	<u>1,301,845</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
68,564	60,354
60,467	64,131
<u>129,031</u>	<u>124,485</u>
466,230	1,126,121
(584)	-
(837,050)	(295,894)
<u>(1,437,706)</u>	<u>(1,467,286)</u>
<u>(1,809,110)</u>	<u>(637,059)</u>
<u>(1,680,079)</u>	<u>(512,574)</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות

עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה בלקוחות

עליה בחייבים ויתרות חובה

ירידה בספקים ובהמחאות לפרעון

ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים 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 לכללי חשבונאות מקובלים בישראל לרבות גילויי הדעת של לשכת רואי חשבון בישראל ותקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית (להלן: "תקינה ישראלית").

**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 דווח 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.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**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 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		
2021	2022	
<b>שקלים חדשים</b>		
3,466,333	3,036,841	עירית באר שבע
39,412	51,811	כרטיסי אשראי
56,398	73,053	המחאות לגביה
2,490,000	1,764,317	הכנסות לקבל - עירית באר שבע
6,052,143	4,926,022	

**באור 4 - רכוש קבוע**

ליום 31 בדצמבר				
2021	2022			
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	
<b>שקלים חדשים</b>				
347,304	286,950	436,164	723,114	ריהוט וציוד משרדי

**באור 5 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<b>שקלים חדשים</b>		
5,472,680	4,085,701	הוצאות לשלם
181,447	209,674	מוסדות ממשלתיים
134,652	148,766	הפרשה לחופשה
257,718	254,569	עובדים
808,338	688,839	הכנסות מראש
<u>6,854,835</u>	<u>5,387,549</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		
2021	2022	
<b>שקלים חדשים</b>		
5,019,743	4,636,971	השתתפות עיריית באר שבע בתקציב תפעולי
7,174,939	6,140,434	הכנסות מניהול נכסי השוק העירוני עבור עיריית באר-שבע
8,352,377	7,098,646	הכנסות מפרוייקטים
1,137,298	1,334,724	עיר עתיקה
855,826	800,730	תיירות
-	135,815	הכנסות עצמיות אחרות
<u>22,540,183</u>	<u>20,147,320</u>	

**באור 9 - הוצאות תפעול**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022		
<b>שקלים חדשים</b>			
1,514,194	1,334,690	11	אזור תעשייה
7,238,508	6,155,333	12	שווקים
635,225	656,791	13	מרכז עסקים
8,394,767	7,270,919	14	פרוייקטים-הנדסה
1,234,871	1,490,223	15	עיר עתיקה
829,937	694,837	16	תיירות
<u>19,847,502</u>	<u>17,602,793</u>		

**באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<b>שקלים חדשים</b>		
1,325,493	996,787	שכר עבודה
316,330	320,870	שכר דירה משרד
-	236,171	האב עירוני
39,543	51,178	אחזקה
17,055	18,076	חשמל
110	-	נסיעות
8,705	19,050	ספרות מקצועית והשתלמויות
33,052	56,925	משרדיות
157,062	135,516	אחזקת כלי רכב
75,317	104,489	תקשורת ומערכות מידע
128,915	101,573	שרותים מקצועיים
16,019	21,468	כבודים ואש"ל
10,416	11,000	בטוחים
16,317	80,650	פרסום
4,505	5,162	מיסים ואגרות
68,564	60,354	הוצאות פחת
248,391	125,832	משפטיות
118,562	124,759	מסים עירוניים ומים
61,805	51,025	משאבי אנוש
<b>2,646,161</b>	<b>2,520,885</b>	

**באור 11 - אזור תעשייה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<b>שקלים חדשים</b>		
660,922	842,836	שכר עבודה
775,172	437,943	תחזוקה ושמירה
3,467	11,644	משרדיות
24,633	25,711	אחזקת רכב
50,000	-	מיפוי אזורי תעסוקה
-	16,556	יעוץ
<b>1,514,194</b>	<b>1,334,690</b>	

**באור 12 - שווקים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<b>שקלים חדשים</b>		
1,039,902	1,045,182	שכר עבודה
3,382,647	3,103,309	ניקיון
861,654	801,773	שמירה
373,894	281,955	אחזקה
97,613	117,182	חשמל
290,477	91,257	משפטיות
91,417	75,865	פרסום ויח"צ
5,653	3,456	כיבודים
281,482	8,032	יעוץ ותכנון
188,911	3,621	מים
50,017	64,445	אחזקת רכב
31,377	10,786	משרדיות
174,939	172,875	ארועים ופעילויות
368,525	375,595	מיסים עירוניים
<b>7,238,508</b>	<b>6,155,333</b>	

**באור 13-מרכז עסקים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<b>שקלים חדשים</b>		
309,796	552,120	שכר עבודה
259,644	8,270	פרויקטים פיתוח עסקי
43,366	29,648	יעוץ וליווי עסקי
18,104	6,806	משרדיות
4,315	2,340	הוצאות אחרות
-	6,176	השתלמויות מקצועיות
-	2,304	ארועים
-	49,127	אחזקת רכב
<b>635,225</b>	<b>656,791</b>	

באור 14- פרויקטים- הנדסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
<b>שקלים חדשים</b>	
4,128,238	1,638,653
3,851,301	5,211,781
415,228	420,485
<u>8,394,767</u>	<u>7,270,919</u>

ייעוץ ותכנון  
ביצוע וניהול פרויקטים  
שכר עבודה

באור 15 - עיר עתיקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
<b>שקלים חדשים</b>	
908,402	1,020,601
84,668	63,844
33,853	89,666
-	2,340
-	16,467
48,394	86,688
37,402	10,583
-	3,607
86,152	160,427
24,000	24,000
12,000	12,000
<u>1,234,871</u>	<u>1,490,223</u>

שכר עבודה  
פרסום  
אחזקה  
פרויקטים  
נקיון  
אחזקת רכב  
משרדיות  
יעוץ  
ארועים  
חשמל  
מיסים עירוניים

באור 16 - תיירות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
<b>שקלים חדשים</b>		
362,767	494,391	שכר עבודה
363,274	135,546	פרסום ושיווק
12,379	1,027	משרדיות
14,000	7,648	תמיכה בעסקים
36,071	16,243	סיוורים
31,770	27,426	אירועים
3,865	-	תקשורת
-	1,730	יעוץ
-	2,767	ארנונה
1,331	-	השתלמויות וימי עיון
4,480	8,059	כיבוד וארוח
<u>829,937</u>	<u>694,837</u>	