

**יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2018**

# יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

## תוכן העניינים

עמוד	
1	דו"ח המבקר לבעלי מניות
2	מאזן ליום 31 בדצמבר 2018
3	דו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
4-7	ביאורים לדוחות כספיים ליום 31 דצמבר 2018
8-10	רשימות לדו"ח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018
11/12	דוחות על תזרימי מזומנים
13	חשבון התאמה לצורכי מס הכנסה
14	חוות דעת רואה חשבון

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 2018 ו-2017 ואת דו"ח רווח והפסד ואת הדו"ח על תזרימי מזומנים לכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. 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 שישומו 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 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי מזומנים של החברה לכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

בכבוד רב,

זיסמן מרק  
רואה חשבון

יום שני, 29 אפריל, 2019

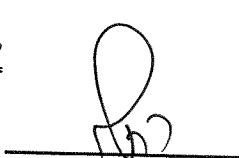
**יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ**

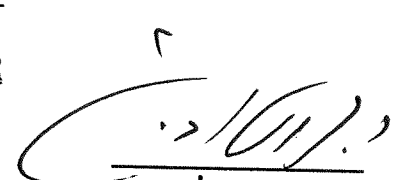
**מאזן**

**ליום 31 דצמבר 2018**

(שקלים חדשים)

<u>ליום 31.12.2017</u>	<u>ליום 31.12.2018</u>	<u>ביאור</u>	<u>רכוש שוטף</u>
1,658,969	2,155,620		מזומנים בבנק
299,563	233,842		המחאות לגבייה
22,333	10,785		כרטיסי אשראי
2,559,870	2,178,613		עיריית באר שבע
<u>5,687</u>	<u>5,833</u>		הוצאות מראש
4,546,422	4,584,693		
-----	-----		
218,335	171,979	(3)	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
-----	-----		
<b><u>4,764,757</u></b>	<b><u>4,756,672</u></b>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
2,068,884	1,565,983	(4)	זכאים שונים
780,592	179,616		המחאות לפירעון
62,876	52,782		מוסדות
1,683,597	2,846,200	(7)	הוצאות לשלם
229,027	127,053		הכנסות מראש
<u>72,706</u>	<u>78,981</u>		עובדים
4,897,682	4,850,615		
-----	-----		
36,442	36,442	(6)	<u>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד</u>
-----	-----		
			<u>גרעון בהון עצמי</u>
100	100	(5)	הון מניות
<u>(169,467)</u>	<u>(130,485)</u>		יתרת רווח / (הפסד)
(169,367)	(130,385)		
-----	-----		
<b><u>4,764,757</u></b>	<b><u>4,756,672</u></b>		

  
מרום רחל  
מנכ"לית

  
רוביק דנילוביץ  
יו"ר דירקטוריון

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ**

**דוח רווח והפסד**

**לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2018**

(שקלים חדשים)

<b>לתקופה שנסתיימה ליום 31.12.2017</b>	<b>רשימה לתקופה שנסתיימה ליום 31.12.2018</b>		
12,788,661	12,733,846	א'	<b>מחזור הכנסות</b>
10,751,643	10,824,324	ב'	<b>הוצאות תפעול</b>
<u>2,057,328</u>	<u>1,851,480</u>	ג'	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
(20,310)	58,042		רווח / (הפסד) הפעלה
<u>19,671</u>	<u>19,060</u>		<b>הוצאות (הכנסות) מימון</b>
(39,981)	38,982		רווח / (הפסד) אחרי הוצ. מימון
<u>153,325</u>	<u>-</u>		השפעה מצטברת של הסדר מס שטר
113,344	38,982		רווח / (הפסד) נקי השנה
<u>(282,811)</u>	<u>(169,467)</u>		<b>יתרת רווח / (הפסד) בתחילת השנה</b>
<u>(169,467)</u>	<u>(130,485)</u>		<b>יתרת רווח / (הפסד) שלא יועדה</b>

# יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

## ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 דצמבר 2018

(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**

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל לרבות גילוי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל ותקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (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 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 עסקי בבאר שבע בע"מ

## ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 דצמבר 2018

(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 עלולות 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>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>פחת נצבר</u>	<u>עלות</u>	
218,335	171,979	212,146	384,125	ציוד
<u>218,335</u>	<u>171,979</u>	<u>212,146</u>	<u>384,125</u>	

**יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ליום 31 דצמבר 2018**

(שקלים חדשים)

**ביאור 4 - זכאים שונים**

<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	
1,788,009	1,363,484	נותני שירותים
121,270	86,615	הפרשה לחופשה
<u>159,605</u>	<u>115,884</u>	מקדמות משוכרים
<u>2,068,884</u>	<u>1,565,983</u>	

**ביאור 5 - הון מניות**

הרכב הון המניות הוא כדלקמן:

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
<u>100</u>	<u>50,000</u>	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 2017 נכנסו לתוקף הסכמים חדשים עם כלל עובדים 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 2018**

(שקלים חדשים)

**ביאור 7 - הוצאות לשלם**

<u>סכום בש"ח</u> <u>ליום 31/12/2017</u>	<u>סכום בש"ח</u> <u>ליום 31/12/2018</u>	<u>פרטים</u>
744,237	478,906	משפטיות והפרשות בגין תביעות (*)
383,903	1,317,645	הוצאות בגין תפעול שווקים
98,389	357,005	הוצאות בגין תפעול אז"ת
276,650	381,645	הוצאות בגין פרויקטים
<u>180,418</u>	<u>310,999</u>	שונות
<u>1,683,597</u>	<u>2,846,200</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 רווח והפסד**  
**מחזור הכנסות**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2018**

<b><u>31.12.2017</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>	
4,656,816	4,865,396	השתתפות עיריית ב"ש בתקציב תפעולי
6,234,268	6,333,366	הכנסות מניהול נכסי השוק
1,866,317	1,523,084	העירוני עבור עיריית ב"ש
<u>31,260</u>	<u>12,000</u>	השתתפות עיריית ב"ש בפרויקטים הכנסות עצמיות ואגרות שמירה
<b><u>12,788,661</u></b>	<b><u>12,733,846</u></b>	

**יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ**  
**רשימה ב' לדוח רווח והפסד**  
**הוצאות תפעול**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2018**

31.12.2017\*\*

31.12.2018

838,486	1,071,197	<b>אזור תעשייה</b>
665,299	567,271	תחזוקת אזור התעשייה, שמירה ומיגון
12,914	19,695	שכר עבודה ונלוות
17,543	50,242	משרדיות
-	9,472	קשרי קהילה
15,851	5,265	פרסום
<u>20,970</u>	<u>23,072</u>	יעוץ מקצועי
1,571,063	1,746,214	אחזקת רכב
-----	-----	
3,338,325	3,687,323	<b>שווקים</b>
691,478	603,316	ניקיון ותחזוקה שוטפת
349,782	507,786	שמירה
130,360	173,569	אחזקה
822,720	896,742	חשמל
717,740	140,158	שכר עבודה ונלוות
48,939	25,646	משפטיות
5,575	4,048	פרסום
-	50,538	כיבודים
47,235	5,943	יעוץ מקצועי
58,563	48,641	קשרי קהילה ואירועים
213,354	182,028	בחירות מייצגים ועד שווק
350,475	358,116	מים
15,280	22,907	מיסים עירוניים
<u>29,088</u>	<u>40,246</u>	אחזקת רכב
6,818,914	6,747,007	משרדיות
-----	-----	
251,878	259,938	<b>פיתוח עסקי</b>
<u>52,752</u>	<u>51,765</u>	שכר עבודה ונלוות
304,630	311,703	כנסים
-----	-----	
231,659	556,232	<b>פרוייקטים</b>
393,315	971,077	יעוץ מקצועי הנדסאי
<u>1,432,062</u>	<u>492,091</u>	פרוייקטים אזור תעשייה
2,057,036	2,019,400	פרוייקטים שווקים
-----	-----	
<b><u>10,751,643</u></b>	<b><u>10,824,324</u></b>	

\*\*\* מיון מחדש

**יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ**

**רשימה ג' לדוח רווח והפסד**

**הוצאות הנהלה וכלליות**

**לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2018**

(שקלים חדשים)

**31.12.2017\*\***

**31.12.2018**

888,107	727,910	שכר עבודה ונלוות
43,515	46,786	אחזקה
104,715	68,535	הנה"ח וביקורת
45,000	45,000	ביקורת פנים
14,167	8,389	חשמל
77,395	86,947	טלפונים ותקשורת
250,576	243,391	משפטיות
12,957	14,810	כיבודים
47,644	25,240	אחזקת רכב
32,860	30,084	פרסום
33,792	54,693	משרדיות
54,083	58,823	מסים עירוניים
238,680	238,680	ניהול כספים והתקשרויות
8,512	9,855	ביטוח אחריות מקצועית ועסק
31,985	28,574	השתלמויות וכנסים
130,746	46,356	פחת והפחתות
6,616	4,120	אגרות
<u>35,978</u>	<u>113,287</u>	משאבי אנוש
<b><u>2,057,328</u></b>	<b><u>1,851,480</u></b>	

\*\*\* מיון מחדש

**יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ**  
**דוחות על תזרימי מזומנים**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2018**  
 (שקלים חדשים)

31.12.2017	31.12.2018	
		<b>תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות</b>
113,344	38,982	רווח (הפסד) נקי
<u>(120,840)</u>	<u>457,669</u>	התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעולות שוטפות - נספח
(7,496)	496,651	
		<b>תזרימי מזומנים לפעולות השקעה:</b>
<u>(31,860)</u>	<u>0</u>	תשלומים לרכישת נכסים קבועים
(31,860)	0	מזומנים נטו ששימשו לפעולות השקעה
-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעולות מימון (שימשו לפעולות מימון)
(39,356)	496,651	עליה במזומנים ושווי מזומנים
<u>1,698,325</u>	<u>1,658,969</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u><b>1,658,969</b></u>	<u><b>2,155,620</b></u>	

**יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ**  
**דוחות על תזרימי מזומנים**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 31 דצמבר 2018**  
 (שקלים חדשים)

נספח - התאמות הדרושות להצגת המזומנים מפעולות שוטפות

31.12.2017	31.12.2018	
		<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
130,746	46,356	פחת
		<b>שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות</b>
(1,581,000)	458,526	קיטון ( גידול ) בלקוחות
(1,487)	(146)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
1,964,973	58,726	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים נותני שירותים
<u>(634,072)</u>	<u>(105,793)</u>	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<b><u>(120,840)</u></b>	<b><u>457,669</u></b>	

יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ

תיק מספר 513179044

חשבון התאמה לצורכי מס הכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

(שקלים חדשים)

38,982

רווח לפי דו"ח רווח והפסד

נוסף, הוצאות בלתי מותרות בניכוי

(34,655)

הפרשה לחופשה

4,327

רווח לאחר התאמת הוצאות

(6,041)

הפסדים מועברים משנים קודמות

(1,714)

הפסד לצורכי מס הכנסה



חתימה

---

08-6275243-4	טלפונים	מורדי הגטאות 29
08-6283789		
08-6275245	פקס	באר שבע 8421546
Email: ZismanMarek@hotmail.com		

---

יום שני, 29 אפריל, 2019

**חוות דעת רואה חשבון**

בדקתי את חשבון התאמה של יעדים החברה העירונית לפיתוח עיסקי בבאר שבע בע"מ (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתי לשם זיהוי) המתאם את רווח החברה לפי דו"ח רווח והפסד שלה ליום 31 בדצמבר 2018 להפסד שהוצר על ידה לצורכי מס הכנסה לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות" והחישובים הדרושים לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32א לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתי, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודה מס הכנסה.

בכבוד רב,

  
זיסמן מרק  
רואה חשבון