

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר
2	מאזנים
3	דוחות רווח והפסד
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5	דוחות על תזרימי המזומנים
6-16	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2011 ואת דוח רווח והפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים של החברה לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר דוח רואה החשבון המבקר שלו מיום 25 בספטמבר, 2011 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון 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 ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה, לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לגרעון בהון העצמי בסך כ- 3,184 אלפי ש"ח ולגרעון בהון החוזר בסך כ- 3,345 אלפי ש"ח. כמו כן, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 11 לדוחות הכספיים בדבר ההתחייבויות התלויות ומידת חשיפת החברה לארועים אלו.

קרית שמונה, 3 בדצמבר, 2012

זיו האפט
רואי חשבון
15/11

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ

מאזנים (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>ביאור</u>	
			רכוש שוטף:
1,400	899		מזומנים ושווי מזומנים
397	391	3	חייבים ויתרות-חובה
<u>1,797</u>	<u>1,290</u>		
-	-	4	השקעה בחברות מוחזקות
-	1	10	עודף יעודה על התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>277</u>	<u>160</u>	5	רכוש קבוע
<u>2,074</u>	<u>1,451</u>		
			התחייבויות שוטפות:
2,286	2,486	6	הלוואת בעלים - עיריית קריית שמונה
535	702	7	ספקים והמחאות לפרעון
1,580	1,173	8	התחייבות לשיקום נכסים בגין המלחמה
248	274	9	זכאים ויתרות זכות
<u>4,649</u>	<u>4,635</u>		
18	-	10	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
		11	התקשרויות והתחייבויות תלויות
<u>(2,593)</u>	<u>(3,184)</u>	12	גרעון בהון
<u>2,074</u>	<u>1,451</u>		

3 בדצמבר, 2012

תאריך אישור הדוחות

תומר מדר
חבר הדירקטוריון

ניסים מלכה
יו"ר הדירקטוריון

דני קדוש
מנכ"ל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות רווח והפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		ביאור	
31.12.2010	31.12.2011		
2,460	2,743	13	הכנסות
2,329	2,460	13	הוצאות תפעול
131	283		רווח תפעולי
439	838	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(308)	(555)		הפסד מפעולות רגילות
(31)	(14)	15	הוצאות מימון, נטו
(339)	(569)		הפסד לאחר הוצאות מימון
-	(22)		הפסד הון
(339)	(591)		הפסד נקי לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

<u>סך-הכל</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>הון מניות</u>	
(2,254)	(5,170)	2,916	יתרה ליום 1 בינואר 2010
			שינויים במהלך 2010:
(339)	(339)	-	הפסד נקי לשנה
<u>(2,593)</u>	<u>(5,509)</u>	<u>2,916</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
			שינויים במהלך 2011:
(591)	(591)	-	הפסד נקי לשנה
<u>(3,184)</u>	<u>(6,100)</u>	<u>2,916</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
(339)	(591)
99	504
<u>(240)</u>	<u>(87)</u>
(8)	(414)
<u>(8)</u>	<u>(414)</u>
(248)	(501)
1,648	1,400
<u>1,400</u>	<u>899</u>
119	102
-	22
<u>(1)</u>	<u>(19)</u>
<u>118</u>	<u>105</u>
(21)	6
98	200
(117)	167
21	26
<u>(19)</u>	<u>399</u>
<u>99</u>	<u>504</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד נקי לשנה לפי דוח רווח והפסד

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א)

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים לסוף השנה

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת

הפסד הון

שינוי בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

שינוי בחייבים ויתרות חובה

שינוי בבעלת מניות

שינוי בספקים והמחאות לפרעון

שינוי בזכאים ויתרות זכות

נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
-	407

העברת התחייבות לשיקום נכסי מלחמה לרכוש קבוע

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

- א. החברה עוסקת בעיקר בייזום ופיתוח כלכלי בקרית שמונה.
- ב. החברה התאגדה ביום 24 ביוני 1988 והחלה בפעילותה בחודש ינואר 1990.
- ג. החברה שינתה את שמה בחודש דצמבר 2001, שמה הקודם היה החברה הכלכלית לעדוד יוזמות תעוש ופיתוח בקרית שמונה בע"מ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הגדרות:

דוחות כספיים אלה:

- | | |
|---|---------------|
| - החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ. | החברה |
| - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. | מדד |
| - עיריית קרית שמונה, המחזיקה במלוא הזכויות בחברה. | בעלת מניות |
| - "צוק מנרה בע"מ" המוחזקת בשיעור של 16.6% על ידי החברה. | חברות מוחזקות |
| "מיטב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ" המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 4.49%. | |
| - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי החשבון בישראל. | בעלי ענין |
| - הסכום בו ניתן להחליף נכס או לסלק התחייבות בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת ושאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים. | שווי הוגן |

ב. דוחות כספיים בסכומים מדווחים:

1. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן: "תקן 12").
תקן 12 מגדיר כלהלן:
סכום מדווח - סכום נומינלי.
2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
3. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
4. מאזן:
- פריטי המאזן מוצגים בסכומים מדווחים.
5. דוח רווח והפסד:
מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בסכומים מדווחים.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של מטבעות עיקריים ושיעורי השינוי, בתקופות החשבון:

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	
101.791	104	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.549	3.821	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
לשנה שהסתיימה ביום		
<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	
ב- %		
2.66	2.17	מדד המחירים לצרכן
(5.99)	7.66	דולר של ארה"ב

ד. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים נחשבים על ידי החברה כהשקעות שנוזלותן גבוהה, הכוללת פיקדונות לזמן קצר שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על 3 חודשים.

ה. השקעה בחברות מוחזקות:

החברה מציגה את ההשקעה בחברות המוחזקות לפי שווי ההשקעה ליום המעבר משיטת השווי המאזני לשיטת העלות וזאת עקב הירידה בשיעור האחזקה מתחת ל-20%.

ו. רכוש קבוע:

1. רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

2. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים שנצברו לירידת ערך.

3. פחת ושיטת פחת:

א) החברה מפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה מוכרות ברווח או בהפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.

ב) להקצאת הסכום בר-פחת של הרכוש קבוע באופן שיטתי על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת הקו הישר. שיטת הפחת בה נעשה שימוש משקפת את הדפוס החזוי לצריכת ההטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.

4. החברה בוחנת סימנים לירידת ערך של הרכוש הקבוע בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים, בכדי לבדוק את הצורך בבחינת סכום בר-השבה.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. ירידת ערך נכסים:

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 15 של המוסד לתקינה בחשבונאות - "ירידת ערך נכסים". תקן זה מחייב בחינה תקופתית של הצורך בהפרשה לירידת ערך בנכסיה הלא כספיים. בהתאם לכך, החברה בוחנת בכל תאריך מאזן, אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות, המצביעים על האפשרות שחלה ירידת ערך בנכסיה. בהתקיים סימנים לירידת ערך כאמור, החברה בוחנת אם הסכום בו מוצג הנכס בספרי החשבונות ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים הצפויים ממנו, ובמידת הצורך, רושמת הפרשה לירידת ערך, עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

סכום בר השבה של נכס נקבע לפי הגבוה שבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו לחברה. שווי השימוש של הנכס מוערך לפי הערך הנוכחי של תזרים המזומנים הצפוי מהמשך השימוש בנכס, כולל זה הצפוי בעת הוצאתו משירות ומימושו בעתיד.

ח. הכרה בהכנסה:

החברה מכירה בהכנסה בהתאם לתקן מספר 25 בדבר הכנסות (להלן: "תקן 25") כמפורט להלן: הכנסות משירותים נכללות עם ביצוע השירות.

יא. הסתייעות באומדנים:

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי חשבונאות המקובלים, נדרשה הנהלת החברה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונים מהם.

ביאור 3 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	
286	817	לקוחות
93	683	בניכוי - הפרשה לחומ"ס
<u>193</u>	<u>134</u>	
73	84	המחאות לגביה
52	134	הכנסות לקבל
20	15	מוסדות ממשלה
59	24	הוצאות מראש ואחרים
<u><u>397</u></u>	<u><u>391</u></u>	

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2010	31.12.2011	
		צוק מנרה בע"מ:
490	490	השקעה בהון מניות
1,872	1,872	פרמיה ששולמה
(52)	(52)	הפרש מקורי
92	92	הוצאות בגין גיוס הון לחברה המוחזקת
<u>2,402</u>	<u>2,402</u>	
561	561	רווח הון מהנפקת מניות בחברה המוחזקת
<u>(1,366)</u>	<u>(1,366)</u>	חלק החברה בהפסדי החברה המוחזקת
1,597	1,597	
<u>(1,597)</u>	<u>(1,597)</u>	בניכוי: הפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>-</u>	
		מיט"ב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ:
433	433	עלות
509	509	הלוואות
<u>(509)</u>	<u>(509)</u>	בניכוי פרעון הלוואות שיחול בשנה השוטפת
433	433	
<u>(433)</u>	<u>(433)</u>	בניכוי הפסדים והפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>-</u>	<u>-</u>	סה"כ השקעות

ב. החברה מחזיקה ב-16.6% מכלל הזכויות בחברת צוק מנרה בע"מ, חברה העוסקת בתפעול אתרי תיירות באזור.

ג. החברה מחזיקה ב-4.49% מכלל הזכויות בחברת מיט"ב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ, ראה ביאור 11א' (2).

ד. ראה ביאור 2(ה).

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - רכוש קבוע:

א. הרכב:

עלות:

סה"כ	ציוד משרדי וציוד היקפי	השקעות אחרות	השקעות בריכה ומגלשות מים	כלי רכב וציוד לפינוי אשפה	שוק מקורה	מחשבים
7,587	280	152	832	581	5,742	-
7	-	-	-	-	-	7
80	71	-	-	9	-	-
<u>7,514</u>	<u>209</u>	<u>152</u>	<u>832</u>	<u>572</u>	<u>5,742</u>	<u>7</u>
7,310	**214	**70	832	512	5,682	-
102	14	6	-	69	13	*-
58	49	-	-	9	-	-
<u>7,354</u>	<u>179</u>	<u>76</u>	<u>832</u>	<u>572</u>	<u>5,695</u>	<u>*-</u>
<u>160</u>	<u>30</u>	<u>76</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47</u>	<u>7</u>
<u>277</u>	<u>66</u>	<u>82</u>	<u>-</u>	<u>69</u>	<u>60</u>	<u>-</u>
	<u>6-33</u>	<u>4</u>	<u>7-10</u>	<u>15-20</u>	<u>6.5-7</u>	<u>15</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2011
רכישות
גריעות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

פחת שנצבר:

יתרה ליום 1 בינואר 2011
תוספות
גריעות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2011

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2010

ב. שיעורי הפחת באחוזים

* קטן מאלף ש"ח.

** מוין מחדש.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - הלוואות בעלים - עיריית קרית שמונה:

א. הרכב:

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	
906	-	בחשבון הלוואה
<u>1,380</u>	<u>2,486</u>	בחשבון שוטף (ראה ב' להלן)
<u><u>2,286</u></u>	<u><u>2,486</u></u>	סך-הכל

ב. בין החברה לבין בעלת המניות לא נערכה התאמת יתרה

ביאור 7 - ספקים והמחאות לפרעון:

הרכב:

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	
453	605	חשבונות פתוחים
<u>82</u>	<u>97</u>	המחאות לפרעון
<u><u>535</u></u>	<u><u>702</u></u>	סך-הכל

ביאור 8 - התחייבות לשיקום נכסים בגין המלחמה:

א. בעקבות מלחמת לבנון השניה נגרמו לנכסי החברה ולנכסים עירוניים אחרים נזקים ששיקומם טרם הסתיים. רשויות מס רכוש העבירו לחברה (שקיבלה על עצמה את האחריות לשיקום נכסים אלו) סכומים שנקבעו ע"י שמאיה. החברה טרם שיפצה חלק מהנכסים שהינם בבעלות העירייה. על פי אישור בעלת הנכסים (העירייה) הוסכם כי שיפוצים אלו יבוצעו במשך 10 שנים, לאור האמור, תסווג חלק מהתחייבות זו לזמן ארוך.

האישור כפוף לאישור מועצת העיר ומשרד הפנים ונכון ליום החתימה על הדוחות הוא טרם ניתן.

ב. בשנת 2011 שיקמה החברה נכסים בסך כולל של כ-407 אלפי ש"ח.

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	
2,546	2,546	תקבולים ממס רכוש בגין נזקים לנכסים
<u>966</u>	<u>1,373</u>	הוצאות שיקום נכסים שנפגעו במלחמה
<u><u>1,580</u></u>	<u><u>1,173</u></u>	סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	
147	168	עובדים ומוסדות ממשלתיים
26	26	הפרשה לתביעה
-	19	הכנסות מראש
75	61	הוצאות לשלם ואחרים
<u>248</u>	<u>274</u>	סך-הכל

ביאור 10 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו:

החברה מפקידה באופן שוטף סכומים בפוליסות ביטוח מנהלים המיועדים להקניית זכויות פנסיה לעובדים בהגיעם לגיל הפרישה. במאזן לא נכללו הסכומים שהופקדו בפוליסות הנ"ל, מאחר שהם אינם בשליטתה ובניהולה של החברה. עובדים שיפוטרו לפני הגיעם לגיל פרישה יהיו זכאים לפיצויים, מחושבים על בסיס משכורתם האחרונה. במקרים שהסכומים שנצברו בקרן הפנסיה לא יהיה בהם כדי לכסות את הפיצויים המחושבים כאמור, תשלם החברה את החסר. סכום העתודה לפיצויים הכלולה במאזן מכסה את יתרת התחייבות החברה לתשלום פיצויי פיטורין כאמור.

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות:

א. התקשרויות:

1. ה.מ.ג.ל נדל"ן:

- א. החברה רכשה יחד עם אחרים קרקע בקריית שמונה. היקף ההתקשרות כ-225 אלפי דולר. עד עצם היום הזה לא התקבל אישור הממונה על המחוז מטעם משרד הפנים לפעולה זו.
- ב. החברה שפעלה בנאמנות עבור אחרים, עלולה להיתבע ע"י מוכר הקרקע ושותפותיה לעסקה בגין אי עמידה לטענתו בתנאי הרכישה (תשלום חוב ארנונה בסך של כ-5 מיליון ש"ח).
- ג. על פי חוות דעת, של יועצה המשפטי של החברה, הסיכוי לחשיפת החברה לטענות אלו נמוכה.
- ד. ההשקעה בשותפות הופחתה במלואה בשנת 2007 וכנגד נרשמה הפרשה לירידת ערך.
- ה. ביום 29.12.2008 התקבל פס"ד בבית המשפט המחוזי בנצרת הקובע כי לחברה זכויות בקרקע בניגוד לעמדת שותפותיה.

2. מיט"ב מרכז יזמות טכנולוגית בע"מ:

בשנת 2005 הקצתה החממה מניות המקנות 66% למשקיע וזאת תמורת כ-3 מיליון דולר. בהסכם נקבעו תנאים לרכישת שאר המניות של בעלי המניות המקוריים, לטענת החברה ועל פי חוות דעת שניתנה לה, ההחלטה וההסכם להקצאה התקבלה ע"י החממה שלא כדין. לפני ההחלטה, החברה החזיקה ב-25% מהמניות, לאחר ההחלטה שיעור האחזקה ירד ל-4.49%. החברה הגישה בקשה לבית המשפט לביטול ההחלטה וההקצאה. בית המשפט המחוזי דחה את בקשת החברה, ועל החלטה זו הוגש ערעור שטרם נדון.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

א. התקשרויות (המשך):

3. פרויקט "מרכז הכיכרות":

פרויקט מרכז הכיכרות הינו פרויקט לשדרוג ושיפוץ מרכזי ערים של משרד הפנים. פרויקט זה בקרית שמונה עבר לניהול החברה הכלכלית בשנת 2011 והיקפו עשוי להגיע לכ-30 מיליון ש"ח.

4. הסכם ניהול דמי שכירות עבור עיריית קרית שמונה:

ההסכם נחתם ביום 29 ליולי 1998.

לפיו החברה מתחייבת כלפי עיריית קרית שמונה (להלן: "העירייה") כי החברה תנהל באחריותה ועל חשבונה את כל מערך דמי השכירות בקרית שמונה ותעביר לעירייה את שיעור דמי השכירות שנגבו על ידי העירייה.

יתרת הסכום שתגבה החברה יועבר לידי החברה כדמי טיפול. בתמורה לניהול הנכסים והענקת השירותים על ידי החברה לעירייה, תשלם העירייה לחברה תמורה בשיעור 25% מסך ההכנסות מהנכסים ובתוספת מע"מ (להלן: "דמי הניהול"). מוסכם כי דמי הניהול ישולמו לחברה אחת לרבעון ביום ה-15 של החודש הראשון בתום כל רבעון בגין הכנסות מהנכסים שנתקבלו ברבעון הקודם, וזאת בדרך של קיזוז דמי הניהול מתוך ההכנסות מהנכסים שהחברה תגבה עבור העירייה במהלך אותו רבעון.

ב. התחייבויות תלויות:

1. כנגד החברה הוגשה תביעה בגין ליקוי בניה שבו החברה היתה מעורבת כיום הפרוייקט. החברה הגישה הודעת צד ג' כנגד הקבלן. בהסתמך על דעת יועצה המשפטי, הפרישה החברה בספריה סך השווה ל-26 אלפי ש"ח. נקבע דיון להוכחות ליום 11 בפברואר 2013.

2. כנגד החברה הוגשה תביעה עבור תשלום בגין פינוי אשפה. בין עיריית קרית שמונה והחברה נחתם הסכם פשרה לפיו החברה תישא בסך של 84 אלפי ש"ח שנשלח למשרד הפנים לשם אישורו. בשנת 2011 נתקבלה החלטה לפיה בית המשפט מוחק את התביעה מבלי שהתקיים דיון. בשנת 2012 התובעת הגישה שוב תביעה בעניין וההליכים חודשו. החברה לא יצרה הפרשה בגין תביעה זו בדוחות הכספיים.

ביאור 12 - הון מניות:

הון המניות הרשום של החברה מורכב מ-260 אלף מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א מהן הונפקו ונפרעו 47 אלפי ש"ח.

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות והוצאות תפעול:

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31.12.2011			ביאור	פעילות
רווח (הפסד)	הוצאות	הכנסות		
45	645	690	א	מהשכרת דוכנים בשוק
(500)	883	383	ב	מפינוי אשפה
(72)	266	194	ג	מפרוייקטים (*)
810	666	1,476	ד	מניהול נכסים ומגלשות מים
<u>283</u>	<u>2,460</u>	<u>2,743</u>		

לשנה שהסתיימה ביום ביום 31.12.2010			ביאור	פעילות
רווח (הפסד)	הוצאות	הכנסות		
229	645	874	א	מהשכרת דוכנים בשוק
(183)	831	648	ב	מפינוי אשפה
(36)	43	7	ג	מפרוייקטים
121	810	931	ד	מניהול נכסים ומגלשות מים
<u>131</u>	<u>2,329</u>	<u>2,460</u>		

(*) פרוייקט "מרכז הכיכרות".

א. הוצאות בגין השכרת דוכנים בשוק:

לשנה שהסתיימה ביום		סך-הכל
31.12.2010	31.12.2011	
438	432	אחזקת שוק
194	200	שכר עבודה ונלוות
13	13	פחת
<u>645</u>	<u>645</u>	

ב. הוצאות בגין פינוי אשפה:

לשנה שהסתיימה ביום		סך-הכל
31.12.2010	31.12.2011	
270	458	פינוי אשפה
287	189	שכר עבודה ונלוות
138	161	אחזקת משאית
56	7	אחזקת מכולות
80	68	פחת
<u>831</u>	<u>883</u>	

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות והוצאות תפעול (המשך):

ג. עלויות פרויקטים:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2010	31.12.2011	
37	65	שכר עבודה ונלוות
6	201	עלויות שונות עבור פרויקטים
<u>43</u>	<u>*266</u>	סך-הכל

* מתוכם כ-240 אלפי ש"ח עבור פרויקט "מרכז הכיכרות". ראה ביאור 3.א.11.

ד. הוצאות בגין ניהול נכסים ומגלשות מים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2010	31.12.2011	
173	278	הוצאות ניהול נכסים
637	388	חלק העירייה בהכנסות מניהול הנכסים
<u>810</u>	<u>666</u>	סך-הכל

ביאור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2010	31.12.2011	
-	203	הוצאות שכר ונלוות
149	106	הוצאות ניהול
38	101	אחזקת משרד
159	93	שכר מקצועי
-	66	אחזקת רכב
13	9	טלפון
27	41	ביטוח
23	189	חובות מסופקים
26	21	פחת
4	9	הוצאות אחרות
<u>439</u>	<u>838</u>	סך-הכל

החברה הכלכלית קרית שמונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 (באלפי ש"ח)

ביאור 15 - הוצאות מימון, נטו:
הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2010	31.12.2011
11	10
20	4
<u>31</u>	<u>14</u>

הוצאות ריבית ועמלות מבנקים
 ריבית לאחרים
סך-הכל

ביאור 16 - מסים על ההכנסה:
א. מיסוי בתנאי אינפלציה:

על החברה חל חוק מס-הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985 שהנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על-פי החוק הנ"ל מיועדות להתאים את התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למונחים שקליים של סוף השנה (על-פי השינויים במדד). הוראות החוק הנ"ל הופסקו החל מיום 1.1.2008 לפיכך, החל משנת 2008 לחוק זה אין השפעה על מדידת תוצאות הפעילות של החברה (למעט חריגים והוראות מעבר).

ב. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:
 שיעור המס שחל על החברה בשנת 2011 - 24%.

ביום 6.12.2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 (להלן: "החוק"). במסגרת החוק בוצעו שינויי חקיקה מהותיים בתחום המיסים לרבות שינויים בשיעורי המס לחברה. החוק ביטל את המתווה המתוכנן להפחתת שיעור מס החברות וקבע את שיעור מס החברות על 25% בשנת 2012 ואילך.

ג. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2006.

ביאור 17 - עסקאות עם צדדים קשורים:
הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2010	31.12.2011
637	*388
7	194
<u>644</u>	<u>582</u>

עסקאות עם בעלת המניות:
 השתתפות בהכנסות מנכסים
 חיובים בגין הפרוייקטים
סך-הכל

* ראה ביאור 4.א.11.