

בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון

BAR-LEV, MERRARI, GEVA & CO. C.P.A (ISR.)

י.ש. גת בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2023

התוכן

עמוד

2	דין וחשבון המבקרים הדו"חות הכספיים -
3	מאזן
4	דו"ח רווח והפסד
5	רשימות לדו"ח רווח והפסד
6	דו"ח על תזרימי מזומנים
7 - 12	באורים לדו"חות הכספיים

* * * * *

בר-לב, מררי, גבע ושות', רואי חשבון

BAR-LEV, MERRARI, GEVA & CO. C.P.A (ISR.)

דין וחשבון רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

י.ש. גת בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של י.ש. גת בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023, את דוח רווח והפסד ואת הדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לדוחות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית 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 לדוחות 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-2023 את תוצאות פעולותיה ואת תזרימי המזומנים שלה, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל הרינו להפנות תשומת הלב לאמור בביאור 11, לגבי תביעה שאיננו יכולים להעריך את תוצאותיה.

בר-לב, מררי, גבע ושות'

רואי חשבון

תאריך: 4 ביולי 2024

י. ש. גת בע"ממאזן

<u>ליום 31 בדצמבר</u>			
<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>באור</u>	<u>רכוש</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
10,426,560	22,874,321		רכוש שוטף
4,079	5,856		מזומנים ושווי מזומנים
4,622	10,643		מס הכנסה חברה
30,718	-		חייבים שונים והוצאות מראש
296,333	144,603		הכנסות לקבל
15,420,306	13,699,219		מס ערך מוסף
			עיריית קריית גת
<u>26,182,618</u>	<u>36,734,642</u>		
		(3)	רכוש קבוע
15,826,674	20,178,475		עלות בניכוי פחת שנצבר
<u>42,009,292</u>	<u>56,913,117</u>		
			<u>התחייבויות והון עצמי</u>
			התחייבויות שוטפות
-	578,964	(6)	חלות שוטפת של הלואה לזמן ארוך
717,921	963,419		ספקים ונותני שרותים, כולל בחשבון המחאות לפרעון
30,773,880	23,230,385	(4)	מקדמות בגין פיתוח
183,699	235,938		עובדים ומוסדות עבור עובדים
-	7,945		הכנסות מראש
<u>31,675,500</u>	<u>25,016,651</u>		
			<u>הלוואות לזמן ארוך</u>
-	21,500,146	(6)	
			<u>הון עצמי</u>
			הון מניות
7,883,909	7,883,909	(5)	יתרת רווח
2,449,883	2,512,411		
<u>10,333,792</u>	<u>10,396,320</u>		
<u>42,009,292</u>	<u>56,913,117</u>		

אדיר נעמן
דירקטור

כפיר סויסה
יו"ר

מנהלים:

תאריך האישור: 4 ביולי 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד ממאזן זה

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

י. ש. גת בע"מדו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
ש"ח	ש"ח	
		הכנסות
3,558,351	3,017,737	מרשויות מקומיות (באור 8)
12,659,118	10,090,969	מפיתוח – כולל סכום ששוחרר (באור 4)
681,644	398,573	מהשכרה
7,500	42,413	אחרות
<u>16,906,613</u>	<u>13,549,692</u>	
(14,992,180)	(11,584,407)	הוצאות תפעול (רשימה א')
<u>1,914,433</u>	<u>1,965,285</u>	רווח הפעלה
(1,456,426)	(1,558,461)	הוצאות הנהלה וכלליות (רשימה ב')
<u>(3,446)</u>	<u>(316,326)</u>	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
454,561	90,498	רווח לפני מס
<u>(93,500)</u>	<u>(27,970)</u>	מס הכנסה
<u>361,061</u>	<u>62,528</u>	רווח בשנת החשבון לאחר מס
2,088,822	2,449,883	יתרת רווח לתחילת השנה
<u>2,449,883</u>	<u>2,512,411</u>	יתרת רווח לתום השנה
=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה

י. ש. גת בע"מ

רשימות לרו"ח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר

<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>

רשימה א' - הוצאות תפעול

13,886,035	10,292,069		עבודות פיתוח ותחזוקה
250,380	92,505		פעולות תיירות, פרסום ושיווק
125,890	429,652		תאורת רחובות ומים
479,208	477,290		פחת משרדים
250,667	292,891		אחזקת מבנה מושכר
14,992,180	11,584,407		
14,992,180	11,584,407		

רשימה ב' - הוצאות הנהלה וכלליות

815,216	989,056		משכורת ונלוות
132,094	131,928		אחזקת משרד
9,166	13,405		טלפון ודואר
296,727	108,000		משפטיות
11,700	11,970		ביקורת חשבונות
36,000	38,400		הנהלת חשבונות
-	93,912		יעוץ מקצועי
15,400	15,112		בטוח נושאי משרה
40,223	60,456		השתלמויות, ארוח ומתנות
72,153	79,769		אחזקת רכב
13,969	13,958		פחת ריהוט
13,778	2,495		אגרות והוצאות שונות
1,456,426	1,558,461		
1,456,426	1,558,461		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

י. ש. גת בע"מ

דו"ח על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
361,061	62,528	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת רווח לפי דו"ח רווח והפסד
(20,369,390)	(4,771,717)	ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח)
<u>(20,008,329)</u>	<u>(4,709,189)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
-----	-----	
(5,434,686)	(4,843,050)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה השקעה ברכוש קבוע
-----	-----	
-	22,000,000	תזרימי מזומנים מפעילות מימון קבלת הלוואה החזר הלוואה
(335,335)	-	
<u>(335,335)</u>	<u>22,000,000</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-----	-----	
(25,778,350)	12,447,761	גידול (קיטון) בשנת החשבון
36,204,910	10,426,560	יתרה לתחילת השנה
<u>10,426,560</u>	<u>22,874,321</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום השנה
=====	=====	
		ההתאמות הדרושות להצגת המזומנים ושווי המזומנים לפעילות שוטפת
493,177	491,249	הפרשה לפחת
-	79,110	שערוך הלוואה
(2,776,010)	1,895,737	שינוי בחייבים
(18,086,557)	(7,237,813)	שינוי בזכאים
<u>(20,369,390)</u>	<u>(4,771,717)</u>	
=====	=====	

הבאורים המצורפים לדו"חות מהווים חלק בלתי נפרד מהם

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 1 - כללי

1. החברה הוקמה ביום 17 בדצמבר 1996.
2. אישור משרד הפנים להקמה הוא מיום 8 בדצמבר 1996.
3. בעלי המניות של החברה הם:

%	
50	עיריית קריית גת
32	מועצה אזורית יואב
18	מועצה אזורית שפיר
100	

4. השינוי האחרון בתקנון החברה הוא משנת 2015.
5. מטרת החברה לעסוק בהקמה, בפיתוח וניהול של אזור התעשייה החדש בקריית גת. האזור משותף לעיריית קריית-גת, מועצה אזורית יואב ומועצה אזורית שפיר ולמועצה אזורית לכיש (להלן "הרשויות").
6. בהתאם לצו חלוקת ההכנסות החברה זכאית ל 4.25% מתקבולי הארנונה באזור התעשייה המשותף. הארנונה מתקבלת בעיריית קריית גת אשר מעבירה חלק מההכנסות לרשויות בהתאם ל-% שנקבעו בצו חלוקת ההכנסות וכן לחברה (כאמור לעיל).
7. עבודות הפיתוח מבוצעות מכספי הרשויות ומכספים המתקבלים מיזמים ומרשות מקרקעי ישראל (ראה ביאור 4).

באור 2 - מדיניות חשבונאית

1. הרכוש הקבוע כלול בדו"חות הכספיים על בסיס העלות, בניכוי מענקים ייעודיים. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים בתקופת השימוש המשוערת בהם.
2. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות לפי המדד הידוע לתאריך הדוחות הכספיים. יתרות הצמודות למטבע חוץ מוצגות לפי שער החליפין שבתוקף לתאריך הדו"ח הכספי.
3. ההוצאות וההכנסות מוצגות על בסיס מצטבר.

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 3 - רכוש קבוע

א. הרכב (ש"ח)

מבנה להשכרה	מעון יום	רהוט וציוד משרדי	סה"כ	
12,088,498	1,550,153	104,623	13,743,274	עלות - ליום 1 בינואר 2023
-	-	3,290	3,290	רכישות בשנת החשבון
12,088,498	1,550,153	107,913	13,746,564	ליום 31 בדצמבר 2023
פחת נצבר -				
5,098,468	1,550,153	56,938	6,705,559	ליום 1 בינואר 2023
477,291	-	13,958	491,249	הפרשה בשנת החשבון
5,575,759	1,550,153	70,896	7,196,808	ליום 31 בדצמבר 2023
עלות מופחתת -				
6,512,739	-	37,017	6,549,756	ליום 31 בדצמבר 2023
תשלומים על חשבון (סעיף 5)				
20,178,475			13,628,719	
			20,178,475	
	4%	20%-5%	7% - 33%	ב. שעורי פחת

ג. מבנה להשכרה:

1. ביום 3 בדצמבר 2000, נחתם הסכם פיתוח, עם מינהל מקרקעי ישראל (המינהל). שטח המגרש כ- 11,000 מ"ר. במסגרת ההסכם התחייבה החברה להקים מבנה להשכרה בשטח מינימלי של 4,400 מ"ר. הסכם הפיתוח הפך להסכם חכירה ל- 49 שנים (עד דצמבר 2049).
2. בחודש נובמבר 2009 הוחל בבניית היסודות. הבניה הסתיימה בשנת 2012.
3. החברה הקימה, על חלק מהקרקע הנ"ל, מעון יום לילדי עובדי המפעלים. המעון מושכר לעמותה המתפעלת את המעון.
4. המבנה כולל גם את משרדי החברה.
5. החברה בונה מבנה נוסף להשכרה בהיקף של כ 4,500 מ"ר.

בר-לב, מררי, גבע ושות'
רואי חשבון

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 4 - מקדמות פיתוח

- 4.1 החברה קבלה הרשאה ממשרד התעשייה, המסחר והתעסוקה (להלן "התמ"ת") ולפיו החל מאוגוסט 2005 החברה והרשויות יהיו אחראיות לפיתוח ושיווק יתרת שטח אזור התעשייה בקריית גת ולתחזוקת כלל שטח אזור התעשייה (בהתאם לסימון שצורף להסכם).
- 4.2 כל כספי הפיתוח החל מחודש אוגוסט 2005 יתקבלו על ידי החברה. הכספים יופקדו לחשבון בנק נפרד המיועד למטרה זו בלבד. ההוצאות לפיתוח ותחזוקה ישולמו מחשבון זה.
- 4.3 השירותים שינתנו על ידי החברה הוגדרו בהסכם.
- 4.4 לאור האמור לעיל כספי הפיתוח מוצגים כמקדמות ומועברים לדו"ח רווח והפסד בהתאם לקצב ביצוע ההוצאות, כולל תקורות לחברה, זאת בהתאם לנוהל.
- 4.5 הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
29,785,871	30,773,880	יתרה לתחילת השנה
13,647,127	2,547,474	תקבול בשנת החשבון
(12,659,118)	(10,090,969)	שחרור כנגד הוצאות
<u>30,773,880</u>	<u>23,230,385</u>	יתרה לתום השנה
=====	=====	
13,353,760	2,540,969	תקבולים
293,367	6,505	רמ"י
<u>13,647,127</u>	<u>2,547,474</u>	יזמים
=====	=====	

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 5 - הון המניות

א. הרכב:

<u>מונפק</u>	<u>רשום</u>	
<u>ונפרע</u>	<u>ש"ח</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
3,941,955	3,991,955	מניות רגילות א' בנות 1 ש"ח כ"א
2,522,851	2,554,851	מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח כ"א
1,419,103	1,437,103	מניות רגילות ג' בנות 1 ש"ח כ"א
<u>7,883,909</u>	<u>7,983,909</u>	
=====	=====	

מניות רגילות א' הינן בבעלות עיריית קריית גת ומייצגות 50% בחברה.

מניות רגילות ב' הינן בבעלות מועצה אזורית יואב ומייצגות 32% בחברה.

מניות רגילות ג' הינן בבעלות מועצה אזורית שפיר ומייצגות 18% בחברה.

ב. הרשויות בעלות המניות העבירו כספים לחברה, למימון ההשקעות במבנה להשכרה ובמעון. כנגד ההעברות הונפקו לרשויות מניות. ההנפקה בוצעה בשנת 2018.

ג. בחודש יולי 2016 הוגדל ההון הרשום ל- 7,983,909 במניות רגילות (א-ג) בנות 1 ש"ח כ"א.

באור 6 - הלוואות לזמן ארוך

א. ההלוואה בריבית פריים. מועד תשלום אחרון בשנת 2038. החזר קרן ראשון בחודש יולי 2024.

<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
578,964	21,500,146	ב. חלות שוטפת
21,500,146	22,079,110	זמן ארוך
<u>22,079,110</u>	<u>22,079,110</u>	
=====	=====	

י. ש. גת בע"מ

באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 7 - רשות מקרקעי ישראל

במסגרת הסכם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ולבין העירייה, החברה תבצע עבודות פיתוח ותשתיות כחברה מנהלת ומפתחת של רמ"י בפארק התעשייה המזרחי בהיקף של כ 2,400 דונם. המימון לחברה הוא מרמ"י בדרך של עלות בתוספת תקורה.

באור 8 - הכנסות מרשויות

1. ביום 24 בדצמבר 1995 נחתם הסכם בין עיריית קרית גת (להלן "קרית גת") לבין המועצה האזורית יואב (להלן "יואב") ולבין המועצה האזורית שפיר (להלן "שפיר"). בהתאם להסכם העבירו יואב ושפיר שטחים שהיו בשטח שיפוטם לשטח השיפוט של קרית גת. הכנסות הארנונה ואגרות הבניה בגין השטח המשותף באזור התעשייה, יועברו, בניכוי דמי גבייה, לחשבון בנק נפרד שינוהל במסגרת קרית גת ויכללו בתקציב בלתי רגיל (תב"ר). החל מינואר 2014 חלק מהכספים שייכים למועצה אזורית לכיש.
2. ניהול אזור התעשייה המשותף מבוצע על ידי חברת י.ש. גת בע"מ שבבעלות שלושת הרשויות. התמורה בגין הנהול והפיקוח משולמת מהחשבון המשותף של התב"ר. הסכום הוא בשיעור 4.25% מכספי הארנונה הנגבים על ידי עיריית קרית גת.
3. היות ותקבולי הארנונה מתקבלים בעירייה חוב הרשויות הינו למעשה חוב העירייה.

י. ש. גת בע"מ**באורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023****באור 9 - עסקאות עם בעלי ענין**

הרכב:

לשנה שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
ש"ח	ש"ח	
3,558,351	3,017,737	הכנסות מהרשויות המקומיות
100,067	132,891	הוצאות ארנונה
		דמי חבר ופעילות -
		יואב עמותה לקידום חינוך,
240,000	28,139	תרבות וספורט

באור 10 - מס הכנסה

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת 2017.

באור 11 - תביעות תלויות

הוגשה תביעת נזיקין בטענה שתושבת נפגעה במתחם השייך לעירייה ובפיקוח החברה. לא ננקב סכום.

בית המשפט הציע פשרה של 170,000 ש"ח.

להערכת היועץ המשפטי הסכום גבוה בהרבה מהמקובל. בכל מקרה עיקר התביעה היא נגד העירייה ולא ברור אם החברה תדרש לשאת בסכום כלשהו. בהתאם לא נערכה הפרשה.