

נספח

א'

ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2018

ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן הענינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בחון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-25	באורים לדוחות הכספיים



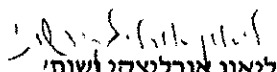
דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ

בקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות חדיקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הבקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים חגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי ההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

החברה מיישמת את מודל העלות בנדל"ן להשקעה, אך לא נערכה הערכת שווי כנדרש להצגה בבאורים לדוחות הכספיים, בניגוד לכללי דיווח מקובלים.

לדעתנו, פרט לאי מתן גילוי בדבר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כאמור לעיל, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המחותרות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בחונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

16 באפריל 2019

			<u>סכומים מדווחים</u>
			<u>רכוש שוטף:</u>
			מזומנים ושווי מזומנים
			מזומנים מוגבלים בשימוש - רשות מקרקעי ישראל
			מזומנים מוגבלים בשימוש - נאמנות שיפוץ חזיתות
			ניירות ערך סחירים
			המחאות לגבייה
			חייבים ויתרות חובה
			עיריית נתניה
			<u>השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך -</u>
			חייבים דיירים - נאמנות שיפוץ חזיתות
			<u>נדל"ץ להשקעה</u>
			<u>רכוש קבוע, נטו</u>
			<u>נכסים בלתי מוחשיים -</u>
			תכונה, לאחר הפחתה
			<u>התחייבויות שוטפות:</u>
			חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך - נאמנות שיפוץ חזיתות
			ספקים והמחאות לפרעון
			זכאים ויתרות זכות
			מקדמות מלקוחות
			מקדמה - רשות מקרקעי ישראל
			מקדמות ממזמיני עבודה, נטו
			<u>התחייבויות ויתרות לזמן ארוך:</u>
			הלוואות לזמן ארוך (כנכוי חלויות שוטפות) - נאמנות שיפוץ חזיתות
			זכאים לזמן ארוך
			התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
			<u>התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים</u>
			<u>הון עצמי</u>
35,317	87,997		
3,022	4,066		
3,796	3,214	14	
103	51	3	
2,029	2,971		
6,005	24,234	4	
36,349	18,693	(2)ב13	
<u>86,621</u>	<u>141,226</u>		
25,170	27,531	14	
2,731	2,731	5	
6,055	5,378	6	
		7	
16	9		
<u>120,593</u>	<u>176,875</u>		
8,991	9,748	14	
9,454	5,635	8	
3,428	4,535	9	
2,314	3,258		
3,022	4,066		
42,676	98,059	10	
<u>69,885</u>	<u>125,301</u>		
19,975	20,997	14	
10,477	8,103	11	
436	440	12	
<u>30,888</u>	<u>29,540</u>		
-	-	13	
19,820	22,034	15	
<u>120,593</u>	<u>176,875</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אריאל מילרס
סינלית מועלים -
מנהלת כספים

רמי דואני - מנכ"ל

אבי סלמה -
יו"ר הדירקטוריון

16 באפריל 2019
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

סכומים מדווחים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018		
אלפי ש"ח		באור	
127,961	166,664	16	הכנסות:
1,102	1,106	17	מביצוע עבודות
129,063	167,770		מתפעול נכסים מושכרים, נטו
120,796	158,505		עלויות
8,267	9,265		רווח גולמי
6,596	6,068	18	הוצאות הנהלה וכלליות
1,671	3,197		רווח מפעולות רגילות
415	303	19	הוצאות מימון, נטו
72	3		הוצאות אחרות
1,184	2,891		רווח לפני מסים על הכנסה
306	677	20	מסים על הכנסה
878	2,214		רווח כולל

הבאורים המצורפים מחווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סכומים מדווחים

הון חמניות	שטר הון	יתרת רווח	סה"כ	
אלפי ש"ח				
6,524	3	12,415	18,942	יתרה ליום 1 בינואר 2017
-	-	878	878	רווח כולל
6,524	3	13,293	19,820	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
-	-	2,214	2,214	רווח כולל
6,524	3	15,507	22,034	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סכומים מדווחים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2017	2018
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

878	2,214
(28,035)	49,358
(27,157)	51,572

רווח כולל

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(3,022)	(1,044)
(416)	582
45	52
31	78
(313)	(335)
(3,675)	(667)

מזומנים מוגבלים בשימוש - רשות מקרקעי ישראל, נטו

מזומנים מוגבלים בשימוש - נאמנות שיפוץ חזיתות, נטו

ניירות ערך סחירים, נטו

תמורה ממכירת רכוש קבוע

רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

17,550	11,950
(9,731)	(10,175)
7,819	1,775
(23,013)	52,680

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פרעון הלוואות לזמן ארוך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

58,330	35,317
35,317	87,997

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סכומים מדווחים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
		הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
2	-	ירידת ערך ניירות ערך סחירים
993	938	פחת והפחתה
(8)	3	הפסד (רווח) הון
(7)	4	שערוך (שתיקת) הלוואות לזמן ארוך
150	4	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,130	949	
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
30,805	(942)	ירידה (עליה) בהמחאות לגבייה
(26,082)	(2,922)	עליה בחייבים ויתרות חובה
208	14	ירידה במס נדחה
3,453	(3,819)	עליה (ירידה) בספקים והמחאות לפרעון
(2,274)	(1,293)	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(30,774)	944	עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות
3,022	1,044	עליה במקדמה מרשות מקרקעי ישראל
(7,523)	55,383	מקדמות ממזמיני עבודה, נטו
(29,165)	48,409	
(28,035)	49,358	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1 - כללי

ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ (להלן: החברה) הינה חברה עירונית העוסקת בביצוע עבודות פיתוח ותשתיות ציבוריות בעיר נתניה.
 החברה התאגדה כחברה פרטית ונרשמה ביום 2 באוקטובר 1981.
 עיריית נתניה (להלן: העירייה) מחזיקה ב-99.999% מהון המניות של החברה.
 מועד השינוי האחרון בתקנון החברה הינו 30 באוקטובר 2014.
 מטרתיה העיקריות של החברה הן ליזום, לפתח, להקים, לבנות ולעודד הקמתם ופיתוחם של פרויקטים מכל מין וסוג לרווחתם של העיר נתניה ותושביה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הגדרות:

- החברה - ח.ל.ת. החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ.
- צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- מי - נתניה - חברת מי - נתניה (2003) בע"מ.
- בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- סכום מדווח - סכום מותאם ליום 31 בדצמבר 2003, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו ובנכוי סכומים בערכים נומינליים שנגרעו לאחר תאריך זה.
- מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים -

החברה עורכת ומציגה את דוחותיה הכספיים בשקלים (ש"ח). בשנת 2004 הופסקה ההתאמה לאינפלציה של דוחות כספיים בישראל ויושמו כללי מעבר לדיווח כספי נומינלי, כמוסבר להלן:

- (1) מעבר לדיווח כספי נומינלי משנת 2004 -
 בחודש אוקטובר 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים". בהתאם לתקן זה ובתאם לתקן חשבונאות מספר 17 שפורסם בחודש דצמבר 2002, תופסק ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004, ויושמו כללי מעבר לדיווח כספי נומינלי. החברה מיישמת הוראות תקן זה.
 - (2) תמצית הנתונים בערכים נומינליים היסטוריים של החברה, לצרכי מס, ניתנת בבאור 22.
- ג. שווי מזומנים -
 השקעות שנוילותן גבוהה הכוללת פקדונות בבנקים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, נחשבות על ידי החברה כשווי מזומנים.
- ד. ניירות ערך סחירים -
 ניירות ערך סחירים המוחזקים לזמן קצר כהשקעה שוטפת מוצגים על בסיס מחיר נייר הערך בבורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי.
- ה. מסים נדחים -
 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מסים על ההכנסה (להלן - התקן). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מסים על ההכנסה ומסים נדחים בדוחות הכספיים.

מסים נדחים מחושבים בשל הפרשים זמניים בין ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות בדוח על המצב הכספי, לבין ערכם לצרכי מס הכנסה. המסים הנדחים מחושבים לפי שעורי המס הצפויים לחול בעת ניצול המסים הנדחים בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף בתאריך הדוח על המצב הכספי. באשר לגורמים בגינם נוצרו המסים הנדחים - ראה באור 20א'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

1. נדליין להשקעה -
 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 16 בדבר נדליין להשקעה (להלן - התקן), התקן קובע כללים להכרה, למדידה ולגריעה של נדליין להשקעה ואת הגילוי הנדרש בגינו. התקן קובע, בין היתר, שנדליין להשקעה יימדד לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. כמו כן קובע התקן, שבתקופות עוקבות, על הישות לבחור בין מדידת כל הנדליין להשקעה שלה לפי עלות בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך, לבין מדידה לפי שווי הוגן, כאשר עדכון השווי החוגן ייזקף לרווח הכולל.
- נדליין להשקעה, הוא נדליין (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי החברה כבעלים או בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך חונית או שניהם, ושלא לצורך:
 (1) שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים למטרות מנהלתיות; או
 (2) מכירה במהלך העסקים הרגיל.
- נדליין הנמצא בתהליך הקמה לשימוש עתידי כנדליין להשקעה, ואשר ימדד לפי שווי הוגן, מטופל כרכוש קבוע עד לגמר הבנייה או הפיתוח ובאותו מועד הוא נמדד מחדש לפי שווי הוגן ומסווג כנדליין להשקעה. כל רווח או הפסד שנוצר מהמדידה מחדש נזקף לרווח הכולל.
- כאשר השימוש בנדליין הופך משימוש הבעלים לנדליין להשקעה, אשר יימדד לפי שווי הוגן, נמדד הנכס מחדש לפי שווי הוגן והוא מסווג כנדליין להשקעה. כל רווח שנוצר מהמדידה מחדש נזקף ישירות להון. כל הפסד נזקף ישירות לרווח הכולל. במעבר מנדליין להשקעה, הנמדד לפי שווי הוגן, לרכוש קבוע (נדליין - בשימוש הבעלים) או למלאי, מתקבע השווי החוגן כעלות הרכוש הקבוע או המלאי, לצורך הטיפול החשבונאי העוקב. במעבר ממלאי לנדליין להשקעה, אשר יימדד לפי שווי הוגן, הפרש כלשהו בין השווי החוגן של הנדליין באותו מועד לבין ערכו הקודם בספרים, נזקף ישירות לרווח הכולל.
- החברה בחרה ליישם את מודל העלות.
2. רכוש קבוע:
 (1) החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 - רכוש קבוע (להלן - התקן) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
 לאחר ההכרה הראשונית ברכוש קבוע בהתבסס על עלות הרכישה, התקן מאפשר לבחור בשיטת העלות או בשיטת הערכה מחדש כמדיניות חשבונאית, וליישם אותה בעקביות לגבי קבוצה של פריטי רכוש קבוע שהיא בעלת מהות ושימוש דומים.
 כל חלק משמעותי של רכוש קבוע בעל אורך חיים שונה, יופחת בנפרד (שיטת הרכיבים) ראה 2 להלן. שינוי בשיטת פחת יטופל כשינוי באומדן חשבונאי, באופן פרוספקטיבי מכאן ולהבא.
 חלקי חילוף וציוד עזר שאינם מקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יוצגו כמלאי וייזקפו לדוח על הרווח הכולל עם צריכתם. חלקי חילוף וציוד עזר המקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יטופלו כרכוש קבוע.
 עלות רכוש קבוע שהתקבל בעסקת החלפה תימדד על פי שווי הוגן, אלא אם העסקת חסרת מהות מסחרית או שלא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי החוגן של הרכוש הקבוע שהתקבל או שנמסר.
 עלות רכוש קבוע תכלול גם אומדן ראשוני של עלויות פירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס, אשר בגינת לחברה קיימת מחוייבות.
 החברה בחרה ליישם את מודל העלות.
- (2) הרכוש מופחת לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים. שעורי הפחת השנתיים הם:
- | | |
|------|---------------|
| % | שפורים במושכר |
| 5-10 | רהוט וציוד |
| 6-33 | כלי רכב |
| 15 | |
- מערכות פוטו-וולטאיות מופחתות לפי שיטת יחס התפוקות על פני אורך חיים שימושים של 20 שנים.
- (3) החברה בוחנת כל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 (ראה יב. להלן).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

- ח. נכסים בלתי מוחשיים -
 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 30 בדבר נכסים בלתי מוחשיים (להלן - התקן), של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. התקן מסביר את הטיפול החשבונאי בנכסים בלתי מוחשיים ומגדיר כיצד למדוד את ערכם בספרים של נכסים אלה, תוך פירוט הגילויים הנדרשים.
- ט. מקדמות ממזמיני עבודה, נטו -
 מקדמות ממזמיני עבודה נטו, מוצגות כתקבולים מלקוחות בניכוי חלק ההכנסות שנוקפו לדוח על הרווח הכולל.
- י. הכרה בהכנסות:
 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 25 של המוסד לתקינה - "הכנסות", הקובע כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי, לגבי הכנסות שמקורן ממכירת סחורות שנרכשו או שיוצרו על ידי החברה, הספקת שרותים וכן הכנסות הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסים של החברה (הכנסות רבית, תמלוגים או דיבידנד).
 ההכנסות נמדדות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל, בהתחשב בסכומי הנחות מסחריות ואו הנחות כמות שהחברה מעניקה.
- (1) הכנסות מהספקת שרותים -
 הכנסות מהספקת שרותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ובתנאי שסכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן.
 החברה קובעת את שלב ההשלמה של העסקה על בסיס עלויות שהושקעו בעבודה שבוצעה. שיטה זו מודדת באופן מהימן את השרותים שבוצעו, בהתאם למחות העסקה.
- (2) הכנסות מרבית, תמלוגים או דיבידנדים -
 הכנסות מרבית, תמלוגים או דיבידנדים, הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסי החברה מוכרות בתנאי שצפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן. הכנסות רבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הרבית האפקטיבית.
- בהתאם לכך הכנסות נכללות בדוח על הרווח הכולל כמפורט להלן:
- מעבודות על פי חוזה ביצוע -
 הכנסות מעבודות על פי חוזה ביצוע נכללות בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע (להלן - התקן).
 לפי התקן, נרשמות הכנסות מביצוע עבודות על פי שיטת שיעור ההשלמה ובלבד שמתקיימים כל אלה:
- ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן.
 - גביית ההכנסות צפויה.
 - העלויות הכרוכות בביצוע העבודות ידועות או שניתנות לאומדן מהימן.
 - לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת החברה להשלים את העבודה ולעמוד בתנאי החוזה עם הלקוח.
 - שיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן.
 - שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה. לגבי עבודות שבהן צפוי הפסד נוקפת הפרשה למלוא החפסד הצפוי.
 - כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע תוכר ההכנסה בגובה עלויות שהוצאו אשר חשבתן צפויה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

יא. שימוש באומדנים - הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על סכומי הרכוש וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות וההוצאות לתקופות חמדודות. התוצאות בפועל עשויות לחיות שונות מאומדנים אלה.

יב. ירידת ערך של נכסים - החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים (לחלן - התקן). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה בדוח על המצב הכספי (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו). התקן חל על כל הנכסים בדוח על המצב הכספי, נכסי מס ונכסים כספיים (פרט לנכסים כספיים שהם השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס בדוח על המצב הכספי עולה על הסכום בר-ההשבה שלו על החברה להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

יג. מכשירים פיננסיים: החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" של המוסד לתקינה (לחלן - התקן), אשר קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים והגילוי הנאות הנדרש בגינם, כדלקמן:

- 1) קיזוז מכשירים פיננסיים - נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים בדוח על המצב הכספי בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.
- 2) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים - הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, המחאות לגבייה, חייבים ויתרות חובה, אשראי מבנקים, התחייבויות לספקים ולנותני שרותים, וזכאים ויתרות זכות אינו שונה, באופן מהותי, מהשווי הנאות שלהם.

יד. מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של מטבע חוץ: לחלן נתוני מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבניה ושערי החליפין היציגים של הדולר של ארה"ב:

בגמר השנה	מדד מחירים לצרכן *	מדד תשומות הבניה **	שער החליפין של \$1 ארה"ב
2018	141.26	149.9	3.748
2017	140.14	146.99	3.467
השינוי במשך השנה			
2018	0.8%	1.98%	8.1%
2017	0.39%	1.93%	(9.83%)

* על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך הדוח על המצב הכספי לפי בסיס ממוצע 1998 - 100.
 ** על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך הדוח על המצב הכספי לפי בסיס ינואר 2004 - 100.

באור 3 - נירות ערך סתירים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
103	51

קרנות נאמנות

באור 4 - חייבים ויתרות חובת

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
3,773	21,340
816	-
402	391
112	124
361	264
397	2,010
144	105
6,005	24,234

הכנסות לקבל

מס ערך מוסף

מס הכנסה מקדמות בניכוי הפרשה

מס נדחה לזמן קצר

לקוח - חברת חשמל

רשות מקרקעי ישראל

הוצאות מראש

באור 5 - נדל"ן להשקעה

לחברה קרקע בעלות של 2,731 אלפי ש"ח. החברה בוחנת את האפשרויות למימוש ואו פיתוח קרקע.

באור 6 - רכוש קבוע, נטו

הרכב חרוש והפחת שנצבר בגינו לפי קבוצות עיקריות ותנועה בהם בשנת 2018, הינם:

יתרה לגמר השנה	גריעות	תוספות אלפי ש"ח	יתרה לתחילת השנה	
572	-	74	498	עלות:
1,573	-	69	1,504	שפורים במושכר
578	166	192	552	רהוט וציוד
11,562	-	-	11,562	כלי רכב
14,285	166	335	14,116	מערכות פוטו-וולטאיות
333	-	43	290	פחת שנצבר:
1,392	-	65	1,327	שפורים במושכר
252	85	78	259	רהוט וציוד
6,930	-	745	6,185	כלי רכב
8,907	85	931	8,061	מערכות פוטו-וולטאיות
239			208	עלות מופחתת:
181			177	שפורים במושכר
326			293	רהוט וציוד
4,632			5,377	כלי רכב
5,378			6,055	מערכות פוטו-וולטאיות

באור 7 - נכסים בלתי מוחשיים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
176	176	עלות
160	167	תפחתה
16	9	יתרה לאחר הפחתה

באור 8 - ספקים והמחאות לפרעון

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
7,865	5,484
1,589	151
<u>9,454</u>	<u>5,635</u>

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
2,400	2,400
-	589
381	383
487	538
160	193
-	432
<u>3,428</u>	<u>4,535</u>

מי - נתניה *
מס ערך מוסף
עובדים ומוסדות ניקויים
הפרשה לחופשה
הוצאות לשלם
הכנסות מראש

* ראה באור 1.ב13

באור 10 - מקדמות ממזמיני עבודה, נטו

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
1,980,968	2,146,641
1,938,292	2,048,582
<u>42,676</u>	<u>98,059</u>
1,854,203	1,959,242
1,854,203	1,959,242
-	-
<u>42,676</u>	<u>98,059</u>

תקבולים על חשבון ביצוע עבודות
בניכוי הכנסות שנוקפו לדוח על הרווח הכולל

עלות העבודות
בניכוי עלויות שנוקפו לדוח על הרווח הכולל

באור 11 - זכאים לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
9,013	6,613
1,464	1,490
10,477	8,103

מי - נתניה *

מס נדחה לזמן ארוך

* ראה באור 1.13.

באור 12 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדים, מכוסה בחלקה על ידי רכישת פוליסות ביטוח. הסכומים שנצברו בפוליסות אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי מאחר שהפוליסות אינם בשליטתה ובניהולה של החברה. בגין חלק ההתחייבות שאינו מכוסה על ידי הפוליסות קיימת בחשבונות הפרשה מתאימה.

באור 13 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות:

(1) בחודש אפריל 2017 הוגשה תביעה כספית על סך 1,000 אלפי ש"ח כנגד החברה בגין מצגי שווא נטענים במסגרת מכרז והתקשרות להפעלת בית קפה במתחם ספורטק עיר ימים ובגין ליקויים בעבודות המבנה.

התביעה נדחתה בהסדר גישור בשנת 2019.

(2) בחודש יולי 2017 הוגשה תביעה כספית על סך 600 אלפי ש"ח כנגד החברה על ידי גדיש חברה להנדסה בע"מ (להלן: "גדיש") הנסובה סביב אצטדיון הכדורגל. בחודש דצמבר 2018 הוגדל סכום התביעה ל-1,200 אלפי ש"ח.

בשנת 2004 נחתם בין החברה לבין גדיש הסכם לניהול ופיקוח פרויקט אצטדיון נתניה. במהלך ביצוע הפרויקט, עלו בעיות שונות והפרויקט נקלע לקשיים עקב ניהול ופיקוח לקויים והוחלט להחליף את גדיש בחברת ניהול ופיקוח שונה. לאור החלפתה של גדיש, סוכם בשנת 2010 כי החברה תעביר לניהולה ולפיקוחה פרויקטים אחרים אשר שכרם המצטבר ישלים את השכר שלא קיבלה בפרויקט אצטדיון נתניה, ובתנאי שהפרויקטים ינוהלו כנדרש. לאחר ששני פרויקטים שנמסרו לגדיש נוהלו ופוקחו באופן לקוי, הוחלט לבטל את ההתקשרות עם גדיש.

בוצע צו לגילוי מסמכים הדדי, הוגשו תצהירים וכן ניתנו מספר עדויות ונקבע המשך דיון הוכחות.

לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה נמוכים. לפיכך, לא נערכה הפרשה בגין תביעה זו.

לחברה כתב שפוי מהעירייה על סך 300 אלפי ש"ח בגין תביעה זו.

(3) כנגד החברה הוגשה הודעת צד ג' על סך 82 אלפי ש"ח. ההודעה הוגשה במסגרת תביעה שהוגשה על ידי קבלן בשם א.א. חסון בע"מ כנגד נציגות דיירי הבניין וכן כנגד עשרה בעלי דירות בגין חובות עבור עבודות שביצע הקבלן לשיפוץ חזית הבניין.

הוגשה תביעה שכנגד כנגד הקבלן וכנגד ח.ל.ת. על סך 955 אלפי ש"ח שעילתה נזקים נטענים שנגרמו לבניין במסגרת עבודות השיפוץ שביצע הקבלן וכן בגין לשון הרע.

לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי ההודעה לצד ג' והתביעה שכנגד נמוכים. לפיכך, לא נערכה הפרשה בגין תביעה זו.

באור 13 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

4) בחודש מרץ 2018 הוגשה תביעה כספית על סך כ-2,565 אלפי ש"ח כנגד החברה על ידי ס.י. אבן זמות בע"מ (להלן: ס.י. אבן) בטענה כי החברה גבתה ממנה תשלומים ביתר מעבר לחוקי העזר העירוניים בהסכם שנכרת ביניהם בשנת 2011.

בתיק הוגש כתב הגנה ובקשה לסילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות וטענות נוספות.

לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב זה וטרם ההכרעה בבקשת הסילוק על הסף סיכויי התביעה נמוכים. לפיכך, לא נערכה הפרשה בגין תביעה זו.

ב. התקשרויות:

1) בשנת 2004 החברה התקשרה בהסכם עם חברת מי - נתניה, תאגיד חבוב העירוני של עיריית נתניה. בהסכם נקבעו, בין היתר, הוראות התקשרות לביצוע עבודות על ידי החברה של מערכות המים והביוב בתחומי חטיבת הקרקע (שבתחומי עיריית נתניה, שבה מבצעת החברה עבודות תשתית), וזאת על פי חוזים שנחתמו בין עיריית נתניה לבין החברה.

במסגרת ההסכם נקבעו דרכי החתשבנות הכספית בין הצדדים בקשר לעבודות.

במסגרת התנאים להסכמת החברה לחתום על ההסכם, מסרה עיריית נתניה לחברה התחייבות בכתב, לפיה תתחייב העירייה לפעול למציאת מקורות תקציביים על מנת להסדיר את הגרעון שיווצר, אם ייווצר, לחברה מתשלומים למי - נתניה.

במהלך שנת 2015 נחתם מסמך הסכמות בין הצדדים בו נקבע כדלקמן:

א. נכון ליום 31 בדצמבר 2014 עומד חוב ח.ל.ת. למי - נתניה על סכום של כ-18,000 אלפי ש"ח. בהסכמת הצדדים חוב זה יישא רבית שנתית של 3% ויפרע ב-30 תשלומים רבעוניים שווים (החל מיום 30 באפריל 2015).

ב. הסכם הביצוע יופסק החל מיום 1 בינואר 2015 וכל אחד מהצדדים ייגבה באופן בלעדי את החיטלים ו/או התשלומים הנוגעים לו, לרבות ביחס לפרויקטים נשוא הסכם הביצוע, ככל שטרם שולמו. כמו כן, כל צד יהיה אחראי על פעולות הפיתוח הרלוונטיות לו. ככל שהצדדים יחפצו לפעול במשותף בפרויקט פיתוח מתחמי זה או אחר, תגובש ביחס לכל פרויקט כאמור, הסכמה חוזית קונקרטית בכל הנוגע לביצוע הפיתוח ונשיאה בעלויותיו והכל בהתאם להוראות הדין החל.

ג. ההסכמות במסמך זה הינן לסילוק מלא, סופי ומוחלט של כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר להסכם הביצוע.

2) החברה הינה קבלן מבצע עבור העירייה ועבור רשות מקרקעי ישראל, כאשר החברה גובה בגין עבודתה 5% מהיקף העבודות המבוצעות.

ביום 7 באפריל 2016 נחתם הסכם גג חדש בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל והעירייה לשיווק כ-12,000 יחידות דיור, 1,100 חדרי מלון ו-1.8 מיליון מ"ר שטחי מסחר, לפיו:

א. החברה מתחייבת להשלים את התוכניות שנכללו בהסכם הגג הקודם באמצעות כספים אשר גבתה מהיזמים.

ב. העירייה קיבלה על עצמה את התכנון והביצוע (בכפוף להתניות שנקבעו בהסכם) של התוכניות בהסכם גג זה. במטרה לעמוד במטלות, הוסכם כי העירייה תתקשר עם החברה אשר תשמש כחברה מנהלת.

3) החברה מבצעת את פרויקט שיפוץ חזיתות ברחבי העיר נתניה במסגרת הסכם שנחתם בין החברה לבין העירייה (ראה גם באור 14).

4) החברה הצטרפה להסדר עם חברת החשמל לישראל בע"מ בדבר ייצור חשמל מבוזר לצריכה עצמית והעברת עודפים לרשת. תוקפו של ההסכם הינו ל-20 שנה. בהתאם להסכם התקינה החברה מערכות פוטו-וולטאיות על גגות בתי ספר אשר בעלות עיריית נתניה (להלן - "העירייה") בעלות כוללת של כ-11,600 אלפי ש"ח.

בין החברה לבין העירייה נעשית התחשבות בדבר חלקה של העירייה במיזם.

באור 13 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

- ג. ערבויות:
- 1) לחברה ערבויות בנקאיות לטובת קרן קיימת לישראל בסך 1,375 אלפי ש"ח, בקשר להעתקת עצים בפרויקטים שונים בעיר נתניה.
 - 2) לחברה ערבות בנקאית לטובת נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ בסך 1,518 אלפי ש"ח, בקשר עם שמירה על עבודות בפרויקט שנעשה בעיר נתניה.
- ד. שעבודים -
- להבטחת הלוואות לזמן ארוך - נאמנות שיפוץ חזיתות, רשמה החברה משכון ראשון בדרגה ותמחאה על דרך השעבוד של 35,000 אלפי ש"ח לטובת בנק.

באור 14 - נאמנות שיפוט חזיתות

א. בין החברה לבין העירייה נחתם הסכם המסדיר וקובע את התנאים ואת העקרונות המוסכמים על פיהם תבצע החברה את פרויקט שיפוט חזיתות. במסגרת ההסכם תארגן החברה, בין השאר, את ועדי הבתים למטרת שיפוט חזיתות, תעניק להם הלוואות, תשמש כנאמן לכספיהם, תפקח ותלווה את הועדים עד לגמר הפרויקט.
בתמורה לשרותים אלו, תקבל החברה מהעירייה עמלה בסך 4% על החוצאות התפעוליות של הפרויקט.

ב. להלן הרכב היתרות בגין פעילות נאמנות שיפוט חזיתות:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
3,796	3,214
25,170	27,531
(8,991)	(9,748)
(19,975)	(20,997)
-	-

מזומנים מוגבלים בשימוש
חיבים דיירים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלוואות לזמן ארוך (בנכוי חלויות שוטפות)

ג. **הלוואות לזמן ארוך (בנכוי חלויות שוטפות)**

(1) הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
28,966	30,745
8,991	9,748
19,975	20,997

מבנקים
בנכוי - חלויות שוטפות

(2) ההלוואות עומדות לפרעון בשנים הבאות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
8,991	9,748
7,346	8,741
6,351	6,947
6,278	5,309
19,975	20,997
28,966	30,745

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית ואילך
- יתרה לזמן ארוך

(3) ההלוואות מבנקים אינן צמודות ונושאות רבית בשעור פריים פלוס 0.03% - 0.225%.

(4) בדבר שעבודים ראה באור 13.

באור 15 - הון המניות

א. הרכב הון המניות לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017:

רשום	מונפק ונפרע
מספר המניות	
3,000,000	1,508,526

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. 99.999% מהון המניות מוחזק בידי עיריית נתניה.

באור 16 - הכנסות מביצוע עבודות

בשנת 2018 כולל הכנסות מדמי ניהול פרויקטים מרשות מקרקעי ישראל בסך 1,093 אלפי ש"ח (אשתקד 984 אלפי ש"ח), אשר הוכרו לפי קצב שיווק יחידות הדיור בפרויקטים הרלוונטים. ראה גם באור 13 ב. 2.

באור 17 - תפעול נכסים מושכרים, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
2,055	2,065

הכנסות

בניכוי הוצאות:

תפעול נכסים

פחת

153	214
800	745
953	959
1,102	1,106

באור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
4,070	3,970
456	522
336	286
207	193
191	173
195	180
140	140
92	79
671	317
110	115
128	93
6,596	6,068

שכר ונלוות
שכירות ואחזקת משרד
שרותים מקצועיים
תקשורת ומשרדיות
אחזקת רכב (כולל פחת)
בטוחים
מסים ואגרות
כבודים, מתנות ותרומות
פרסום
פחת
שונות

באור 19 - הוצאות מימון, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
49	53
386	316
435	369
20	53
-	13
20	66
415	303

הוצאות:

רבית ועמלות בנק
לאחרים

בניכוי הכנסות:

מרבית על פקדונות בבנק
מרבית והפרשי הצמדה מוסדות

באור 20 - מסים על הכנסה

א. מסים נדחים:

(1) הגורמים העקריים שבגינם נוצרו מסים נדחים והתנועה בהם, הינם כדלקמן:

בגין סעיפי רכוש והתחייבות						
דמי חומשה	פיצוי פרישה	פחת רכוש קבוע	זקיפת הנחלה וכלליות ומימון לעבודות בביצוע	מלאי עבודות בביצוע	סה"כ	
						אל פ י ש " ח
94	66	(1,421)	3,694	(3,577)	(1,144)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
18	34	184	(113)	(331)	(208)	שינויים בשנת 2017
112	100	(1,237)	3,581	(3,908)	(1,352)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
12	1	171	(118)	(80)	(14)	שינויים בשנת 2018
124	101	(1,066)	3,463	(3,988)	(1,366)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

(2) המסים הנדחים מוצגים בדוחות על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
112	124
1,464	1,490
1,352	1,366

במסגרת הרכוש השוטף
במסגרת זכאים לזמן ארוך

(3) המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעור המס הצפוי לחול בעת מימושם.

(4) מימוש יתרות המסים הנדחים מותנה בקיום הכנסה חייבת במס בשנים הבאות בסכום מתאים.

ב. הרכב המסים על ההכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
98	663
208	14
306	677

מסים שוטפים
מסים נדחים

באור 20 - מסים על הכנסה (המשד)

- ג. **שעורי מס חברות -**
ביום 5 בדצמבר 2011, עבר בכנסת חוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר קבע, בין היתר, ששעור מס החברות יעלה ל-25% החל משנת המס 2012 ואילך.
ביום 5 באוגוסט 2013, עבר בכנסת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013, אשר קבע, בין היתר, העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 בשעור של 1.5%.
בהתאם לתיקונים האמורים, שעורי מס החברות החלים על החברה משנת המס 2012 הינם :
בשנות המס 2012 ו-2013 - 25% ומשנת המס 2014 ואילך - 26.5%.
בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שחופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2016.
בחודש דצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק התקציב וחוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018. במסגרת החקיקה ירד מס החברות ל-24% לשנת 2017 ול-23% בשנת 2018.
- ד. **שומות מס -**
החברה קיבלה שומות סופיות או הנחשבות כסופיות לתקופה עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013.

באור 21 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים

א. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2017	2018
אלפי ש"ח	
126,810	112,919
176	156

הכנסות מביצוע עבודות

הוצאות הנהלה וכלליות

ב. יתרות עם צדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר

2017	2018
אלפי ש"ח	
36,349	18,693

עיריית נתניה (במסגרת הרכוש השוטף)

באור 22 - נתונים בערכים נומינליים הסטוריים לצרבי מס
א. דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
אלפי ש"ח		
35,317	87,997	רכוש שוטף:
3,022	4,066	מזומנים ושווי מזומנים
3,796	3,214	מזומנים מוגבלים בשימוש - רשות מקרקעי ישראל
103	51	מזומנים מוגבלים בשימוש - נאמנות שיפוץ חזיתות
2,029	2,971	ניירות ערך סחירים
6,005	24,234	המחאות לגבייה
36,349	18,693	חייבים ויתרות חובה
86,621	141,226	עיריית נתניה
25,170	27,531	השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך -
2,031	2,031	חייבים דיירים - נאמנות שיפוץ חזיתות
6,055	5,377	נדל"ן להשקעה
16	9	רכוש קבוע, נטו
119,893	176,174	נכסים בלתי מוחשיים -
		תוכנה, לאחר הפחתה
8,991	9,748	התחייבויות שוטפות:
9,454	5,635	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך - נאמנות שיפוץ חזיתות
3,428	4,535	ספקים והמחאות לפרעון
2,314	3,258	זכאים ויתרות זכות
3,022	4,066	מקדמות מלקוחות
29,952	85,335	מקדמה - רשות מקרקעי ישראל
57,161	112,577	מקדמות ממזמיני עבודה, נטו
19,975	20,997	התחייבויות ויתרות לזמן ארוך:
9,906	7,530	הלוואות לזמן ארוך (בנכוי חלויות שוטפות) - נאמנות שיפוץ חזיתות
436	440	זכאים לזמן ארוך
30,317	28,967	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד
32,415	34,630	הון עצמי
119,893	176,174	

באור 22 - נתונים בערכים נומינליים הסטוריים לצרכי מס (המשד) ב. דוחות על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
127,961	166,664
1,102	1,106
129,063	167,770
120,796	158,505
8,267	9,265
6,596	6,068
1,671	3,197
414	302
72	3
1,185	2,892
306	677
879	2,215

הכנסות:
מכצוע עבודות
מתפעול נכסים מושכרים, נטו

עלויות
רווח גולמי
הוצאות הנחלה וכלליות
רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות
רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה
רווח כולל

ג. דוחות על חשינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח	שטר הון	הון המניות
אלפי ש"ח			
31,536	30,026	1	1,509
879	879	-	-
32,415	30,905	1	1,509
2,215	2,215	-	-
34,630	33,120	1	1,509

יתרה ליום 1 בינואר 2017
רווח כולל
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
רווח כולל
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018