

**חברת חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר, 2015**

<b><u>דף מספר</u></b>	<b><u>תוכן העניינים</u></b>
2	דין וחשבון רואה החשבון המבקר
3	מאזן ליום 31 בדצמבר, 2015
4	דוח רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015
5	דוח על השינויים בהון העצמי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015
6	דוח על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015
7-14	באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2015

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

של

### חברת חוף בת-ים לזמות ופיתוח בע"מ

ביקרתי את המאזנים המצורפים של חברת חוף בת-ים לזמות ופיתוח בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת דוחות רווח והפסד, את הדוחות על תזרימי המזומנים ואת הדוחות על השינויים בהון העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותי היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתי.

ערכתי את בקורתי 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מטעה מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אני סבור שביקורתי מספקת בסיס נאות לחוות דעתי.

הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים. בעריכת הדוחות הכספיים של השנה המתחילה ב- 1 בינואר 2004 לא נכללה ההשפעה של תקן חשבונאות מספר 12 של המוסד לתקינה חשבונאית.

לדעתי, פרט לאי הכללת המידע הנזכר בפסקה הקודמת, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ואת תוצאות פעולותיה, תזרימי המזומנים והשינויים בהון העצמי שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל - (Israeli GAAP).

קינן ושות' – רואי חשבון

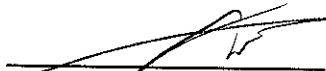
תל אביב  
מרץ 2017

**חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ**

**מאזן**

<b><u>ליום 31 בדצמבר</u></b>			
<b><u>2014</u></b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>באור</u></b>	
<b><u>שקל חדש</u></b>	<b><u>שקל חדש</u></b>		
888,959	4,574,210		<b><u>רכוש שוטף</u></b>
2,518,863	2,043,443	3	מזומנים ושווי מזומנים
250,699	442,302		חייבים אחרים ויתרות חובה
			חייבים בגין עבודות בניה
<u>3,658,521</u>	<u>7,059,955</u>		
-----	-----		
2,432,109	2,157,381	4	<b><u>רכוש קבוע</u></b>
-----	-----		
<u>6,090,630</u>	<u>9,217,336</u>		<b><u>סך נכסים</u></b>
=====	=====		
6,629,414	9,801,941	5	<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
2,711,896	2,818,205	6	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
			זכאים ויתרות זכות
<u>9,341,310</u>	<u>12,620,146</u>		
-----	-----		
107,721	172,323	7	<b><u>התחייבויות לזמן ארוך</u></b>
14,465,297	14,465,297	8	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
450,000	330,000		שטרי הון והלוואות מעריית בת-ים
			הכנסות מראש לזמן ארוך
<u>15,023,018</u>	<u>14,967,620</u>		
-----	-----		
(18,273,698)	(18,370,430)		<b><u>הון עצמי (גרעון בהון)</u></b>
-----	-----		
<u>6,090,630</u>	<u>9,217,336</u>		<b><u>סך התחייבויות והון</u></b>
=====	=====		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

  
 י"ן י"ך

  
 מנכ"ל

חברת חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ

דוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>באור</u>	
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>		
11,343,410	19,623,573	10	הכנסות מפעילויות, שכירות ועב' בבצוע
-----	-----		
4,704,653	6,383,511	11	<u>עלות ההכנסות</u>
7,679,088	12,189,722		הוצאות הפעלה
			אירועים, מיתוג ושוק עירוני
-----	-----		
12,383,741	18,573,233		סך עלות ההכנסות
-----	-----		
<b>(1,040,331)</b>	<b>1,050,340</b>		<b>רווח/(הפסד) הפעלה</b>
726,793	742,314	12	הוצאות הנהלה וכלליות
464,249	393,546		פחת והפחתות
-----	-----		
<b>(2,231,373)</b>	<b>(85,520)</b>		<b>רווח/(הפסד) מפעולות רגילות</b>
12,651	11,212		הכנסות/(הוצאות) מימון נטו
-----	-----		
<b>(2,244,024)</b>	<b>(96,732)</b>		<b>רווח/(הפסד) לשנה</b>
=====	=====		

**חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ**

**דוח על השינויים בהון העצמי**

<u>סך הכל</u>	<u>רווח (הפסד) נצבר</u>	<u>קרן הון</u>	<u>תק' ע"ח מניות</u>	<u>הון המניות</u>	
(16,029,674)	(36,227,674)	14,500,000	5,638,000	60,000	יתרה ליום 1 בינואר 2014
					שינויים בשנת 2014 :
(2,244,024)	(2,244,024)	----	----	----	רווח לשנה
(18,273,698)	(38,471,698)	14,500,000	5,638,000	60,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
					שינויים בשנת 2015 :
(96,732)	(96,732)	----	----	----	הפסד לשנה
(18,370,430)	(38,568,430)	14,500,000	5,638,000	60,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
=====	=====	=====	=====	=====	

**חברה חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ**

**דוח על תזרימי המזומנים**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<u>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u></b>
(2,244,024)	(96,732)	רווח נקי השנה
1,723,838	3,906,793	התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת (נספח 1)
<u>(520,186)</u>	<u>3,810,061</u>	<b>מזומנים נטו (ששימשו) נבעו מפעילות שוטפת</b>
-----	-----	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u></b>
(192,046)	(124,810)	(רכישת) נכסים קבועים
<u>(192,046)</u>	<u>(124,810)</u>	<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות השקעה)</b>
-----	-----	
		<b><u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u></b>
(712,232)	3,685,251	
1,601,191	888,959	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
<u>888,959</u>	<u>4,574,210</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</b>
=====	=====	

**נספח 1- התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

3,005	64,602	(ירידה) עלייה בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד, נטו
470,487	399,538	פחת
<u>(1,997,539)</u>	<u>3,158,836</u>	<b><u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות</u></b>
3,247,885	283,817	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות (עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
<u>1,723,838</u>	<u>3,906,793</u>	
=====	=====	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים

#### באור 1 – כללי

- א. חברת חוף בת-ים ליזום ופיתוח בע"מ (להלן "החברה") התאגדה ונרשמה כחוק כתברה ציבורית בשנת 1951. בשנת 1971 הפכה החברה לחברה פרטית הנמצאת בשליטת עיריית בת-ים.
- ב. ביום 23 בדצמבר 2004 שינתה החברה את שמה מ"חברת חוף בת-ים בע"מ" ל"חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ".
- ג. מטרת החברה היא לפתח את חוף בת-ים, להקים מועדוני ספורט ובריכות שחיה לרווחת תושבי העיר וליזום ולבצע עבודות פיתוח שיווק ומיתוג בעיר בת-ים.

#### באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

##### א. בסיס הדיווח

הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים. הדוחות הכספיים הנ"ל מוכנים בעיקר לצורכי דיווח בהתאם לדרישות החוק של מוסדות המדינה. לאור הפרקטיקה הנוהגת של בעלי המניות והחברה בשנים שעברו, החליטה החברה לא לתאם את הדוחות הכספיים לרבות בסכומים מדווחים בהתאם להוראות המוסד לתקינה חשבונאית.

##### ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות בתאגידים בנקאיים למשיכה מידית וכן פיקדונות לזמן קצר אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים, ואשר אינם מוגבלים לשימוש במהלך העסקים השוטף של החברה:

##### ג. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי הפחת שנצטבר. הפחת מחושב בשיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים קבועים מן העלות הנחשבים לדעת המנהלים, כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המוערכת בהם והמוכרים לצורכי מס הכנסה.

להלן שיעורי הפחת:

%	
4	מבנים ותשתית בחוף ובאתר הספורט
4-10	מתקנים וציוד בחוף ובאתר הספורט
7-33	ריהוט משרדי
15	כלי רכב
10	שיפורים במושכר

## חברת חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים (המשך)

#### באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- ד. **ניירות ערך**
- ניירות ערך סחירים, הנסחרים בבורסה לניירות ערך מוצגים לפי שווים בבורסה לתאריך המאזן. השנויים בערכם נזקף לדוח רווח והפסד.
- ה. **הכנסות מעבודות הביצוע**
- בהתאם לתקן 4 של המוסד לתקינה חשבונאי, ההכרה בהכנסה מעבודות ע"פ חוזה ביצוע מוכרת על פי שיטת שיעור ההשלמה כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית הכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם הלקוח, ושיעור ההשלמה ניתן לאומדן.
- ו. **מסים נידחים**
- בחודש יולי 2004 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 19 "מסים על הכנסה" (להלן "התקן"). התקן קובע כי יש להכיר בהתחייבות מסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס למעט מספר מצומצם של חריגים. כמו כן יש להכיר בנכס מסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים לניכוי הפסדים לצורכי מס והטבות מס שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצלם, למעט מספר מצומצם של חריגים. התקן החדש חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ב-1 בינואר 2005. התקן קובע כי יש לאמצו בדרך של השפעה מצטברת של שינוי שיטה חשבונאית. השפעת התקן על תוצאות הפעילות לא נכללה בדוחות הכספיים.
- ז. **שערי חליפין והצמדה**
- נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים לו, נכללו לפי שערי החליפין היציגים כפי שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- ח. **שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים**
- כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את ההנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופית על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מהערכות שנעשו לגביהם.



**חברת חוף בת-ים לזימות ופיתוח בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 3 – חייבים אחרים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר		ההרכב:
2014	2015	
שקל חדש	שקל חדש	
972,452	170,617	צד קשור - עיריית בת-ים, נטו
102,559	24,026	לקוחות והכנסות לקבל
545,978	1,185,557	מקדמות לספקים ושונים
10,040	9,952	הוצאות מראש
287,291	254,007	מס הכנסה
600,543	399,284	מוסדות
<b>2,518,863</b>	<b>2,043,443</b>	<b>סך חייבים ויתרות חובה</b>
=====	=====	

**באור 4 – רכוש קבוע**

א. ההרכב						עלות
סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרד	מתקנים וציוד	מבנים	כלי רכב	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
18,146,416	716,362	847,114	3,677,132	12,789,908	115,900	לתחילת שנה
124,810	---	2,250	4,560	-	118,000	תוספות השנה
<b>18,271,226</b>	<b>716,362</b>	<b>849,364</b>	<b>3,681,692</b>	<b>12,789,908</b>	<b>233,900</b>	<b>לסוף השנה</b>
15,714,307	485,644	622,115	2,870,031	11,620,617	115,900	<b>פחת נצבר</b>
399,538	45,025	10,010	50,101	287,076	7,326	לתחילת השנה
<b>16,113,845</b>	<b>530,669</b>	<b>632,125</b>	<b>2,920,132</b>	<b>11,907,693</b>	<b>123,226</b>	פחת השנה
<b>2,157,381</b>	<b>185,693</b>	<b>217,239</b>	<b>761,560</b>	<b>882,215</b>	<b>110,674</b>	עלות מופחתת ליום 31.12.15
=====	=====	=====	=====	=====	=====	
<b>2,432,109</b>	<b>230,718</b>	<b>224,999</b>	<b>807,101</b>	<b>1,169,291</b>	<b>-----</b>	עלות מופחתת ליום 31.12.14
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

ב. שעורי הפחת – ראה באור 2 (ג).

**חברת חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 5 – התחייבויות לספקים ונותני שירותים**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>הרכב:</u>
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	
527,993	868,578	חובות פתוחים
6,101,421	8,933,363	המתאות לפירעון
<u>6,629,414</u>	<u>9,801,941</u>	
=====	=====	

**באור 6 - זכאים ויתרות זכות**

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>הרכב:</u>
<u>2014</u>	<u>2015</u>	
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	
47,902	35,783	מוסדות
60,348	65,106	עובדים
207,006	50,913	הכנסות מראש
2,305,477	1,770,117	הוצאות לשלם
91,163	51,197	התחייבות לחופשה
---	845,089	מקדמות מלקוחות
<u>2,711,896</u>	<u>2,818,205</u>	
=====	=====	

**באור 7 – התחייבות בשל סיום יחסי עובד – מעביד, נטו**

א. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסה ברובה על ידי תשלומים שוטפים לקרן פנסיה וביטוחי מנהלים.

ב. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד הכלולה במאזן מבטאת את יתרת ההתחייבויות שאינה מכוסה ע"י פוליסת ביטוח ופנסיה כאמור ב-(א) לעיל, בהתאם למרכיבי השכר אשר לדעת ההנהלה מזכים את העובדים בפיצויים.

**חברת חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 8 – שטרי הון והלוואות מעיריית בת ים**

- א. הלוואות מעיריית בת-ים בגין חובות שוטפים של החברה לעיריית בת-ים (בעלת מניות בחברה) ובגין אגרות ושירותים משנים קודמות.
- ב. שטרי הון - שטרי ההון הונפקו ע"י החברה לעיריית בת ים, שטרי ההון אינם נושאים ריבית או הצמדה ויפרעו לא לפני תום 10 שנים מיום הנפקתם.
- שטרי ההון ניתנים להמרה במניות על פי דרישת המחזיק או עם תום התקופה.

**באור 9 – הון מניות**

**א. ההרכב**

<u>שקל חדש</u>		<u>מספר מניות</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
0.001	0.001	100	100	מניות יסוד בנות 0.00001 ש"ח ע.ג.
10	10	99,990	99,990	מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג.
59,990	59,990	2,999,500	2,999,500	מניות רגילות א' בנות 0.02 ש"ח ע.ג.
---	14,500,000	---	14,500,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.
<u>60,000</u>	<u>14,560,000</u>			סה"כ
=====	=====			

- ב. בתאריך 26 במאי 1997 על פי החלטת החברה הוגדל הון המניות בסך 14,500,000 ש"ח כנגד קרן ההון.
- ג. בשנת 2002 העבירה עיריית בת-ים סך של 638,000 ₪ תקבולים ע"ח הון מניות.
- ד. בשנת 2003 העבירה עיריית בת-ים סך של 5,000,000 ש"ח תקבולים ע"ח הון מניות.

**באור 10 - הכנסות**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>הרכב:</u>
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>	
1,132,840	1,518,682	הכנסות מעבודות בבצוע ופרויקטים
7,660,998	15,411,661	אירועים ומיתוג עיר
1,328,862	1,794,916	שכירויות
1,129,710	876,314	הפעלת אצטדיון
91,000	22,000	ניהול מכרזים
<u>11,343,410</u>	<u>19,623,573</u>	
=====	=====	

**חברת חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ**

**באורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 11 – הוצאות הפעלה**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<u>2014</u>	<u>2015</u>
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>
1,480,444	1,552,449
715,714	1,208,475
82,468	104,000
503,206	635,777
544,909	550,415
1,303,419	1,002,798
74,493	---
----	1,329,597
<u>4,704,653</u>	<u>6,383,511</u>
=====	=====

**הרכב :**

עלות העבודות בפרויקטים  
מינהלת אזור התעשייה  
הוצאות הפעלת בריכות  
שכר ונלוות אצטדיון  
הפעלת אצטדיון  
ניהול מכרזים ודמי שימוש במקרקעין  
שפוי מכרז ושכ"ט (פס"ד)  
פרויקטים שונים

**סך הוצאות הפעלה**

**באור 12 – הוצאות הנהלה וכלליות**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<u>2014</u>	<u>2015</u>
<u>שקל חדש</u>	<u>שקל חדש</u>
199,913	222,259
10,511	12,712
11,041	14,236
410,809	423,978
10,827	6,328
6,028	7,800
6,627	12,761
6,819	8,260
8,911	9,450
14,683	14,683
4,386	3,855
6,238	5,992
30,000	----
<u>726,793</u>	<u>742,314</u>
=====	=====

**הרכב :**

משכורות ונלוות  
דואר וטלפון  
משרדיות  
שכר טרחה מקצועי  
כיבודים  
מתנות  
אחזקת מחשבים  
מסים ואגרות  
קנסות ושונות  
בטוח  
השתלמויות  
פחת  
ניהול נכסים

**סך הוצאות הנהלה וכלליות**