

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2023

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר
2	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות מאוחדים על רווח והפסד
4	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
5-6	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
7-16	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים המצורפים על המצב הכספי של יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, והדוחות המאוחדים על השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים מאוחדים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, 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 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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה והחברה המאוחדת שלה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 את תוצאות פעולותיה, והשינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

RSM
שיף הזנפרץ ושות' רואי
חשבון

25 באוגוסט, 2024

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

www.rsmisrael.co.il

מודיעין עילית

אבני סר 46,
מודיעין עילית
טלפון: 074-7680370
פקס: 03-7919114

חיפה

שדרות הפל"ם 2, בניין אורן
ת.ד. 1632, חיפה 3101501
טל: 04-8671926
פקס: 04-8668103

תל אביב - משרד ראשי

דרך מנחם בגין 52, מגדל סנוול
תל אביב, 6713701
טל: 03-7919111
פקס: 03-7919112

RSM שייך להיבנץ עמ"ד רואי חשבון הינה פירמה עצמאית דלתכונה RSM International, והאחריות על ביצוע ייעוץ וראיית חשבון ודעמורח ברישות עמ"ד RSM International הוא השם הניתן ל שות של פירמות ייעוץ וראיית חשבון עצמאיות וכלית תלויות כל פירמה לאנציה על אחרייתה RSM International אנה מתקיימת באר רשות שימוש כישות משפטית נפרדת.

מאוחד			
ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		באור	
135,672	130,006	3	נכסים שוטפים
19,263	20,053		מזומנים ושווי מזומנים
62,394	77,124	4	השקעות בבטוחות סחירות
622	3,241	5	לקוחות
217,951	230,424		חייבים ויתרות חובה
נכסים לא שוטפים			
920	349	6	רכוש קבוע
11,324	14,914	7	נכסים בלתי מוחשיים
12,244	15,263		
230,195	245,687		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
67,306	83,270	8	ספקים ונותני שרותים
94,280	90,218	9	זכאים ויתרות זכות
161,586	173,488		
68,609	72,199		הון עצמי
230,195	245,687		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 רו"ח שירן פיסן סמנכ"לית כספים	 סאלי גליק מנכ"לית	 ד"ר אסף גיבון יו"ר הדירקטוריון	25 באוגוסט, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	---	---	---

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		באור	
50,210	104,555	11	הכנסות מעבודות ושירותים
47,139	96,554	12	עלות העבודות והשירותים
3,071	8,001		רווח גולמי
(28)	(113)		הכנסות מפעילויות נלוות
3,420	3,806	13	הוצאות הנדסה
8,180	6,930	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(8,501)	(2,622)		הפסד מפעולות רגילות
726	6,263		הכנסות מימון
(7,775)	3,641		רווח (הפסד) השנה לאחר מימון
133	-	15	הוצאות אחרות
(1,950)	-		רווחי אקוויטי שנים קודמות
(5,958)	3,641		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
26	51		מיסים על הכנסה
(5,984)	3,590		רווח (הפסד) נקי השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המניות	יתרת רווח	סה"כ
אלפי ש"ח		
1	74,592	74,593
-	(5,984)	(5,984)
1	68,608	68,609
-	3,590	3,590
1	72,198	72,199

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

הפסד השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

רווח השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
(5,984)	3,590	רווח (הפסד) נקי לשנה
4,973	(3,952)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(1,011)	(362)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(65)	(32)	רכישת רכוש קבוע
(10,042)	(4,482)	השקעות בנכסים בלתי מוחשיים
(19,263)	(790)	השקעה בבטוחות סחירות
(29,370)	(5,304)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(30,381)	(5,666)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
166,053	135,672	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
135,672	130,006	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
714	1,495
5,808	(14,730)
(185)	(2,619)
(1,102)	15,964
(262)	(4,062)
4,259	(5,447)
4,973	(3,952)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות

עליה בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון

ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן - "החברה") עוסקת בביצוע עבודות, תשתיות, בינוי, פיתוח ואחזקה כולל ניהול הכלכלי וההנדסי; לרבות תאום פיקוח וניהול הפרויקטים עבור עיריית חיפה ורשויות אחרות. פעילות נוספת של החברה כוללת מתן מענה לצרכי תושבי חיפה כדוגמת הקמת חניונים לרווחת התושבים, עמדות טעינה לרכבים חשמליים ופעילות בתחום האנרגיה הירוקה.

החברה הוקמה על ידי עיריית חיפה ונמצאת בבעלות מלאה שלה. החברה פועלת בעיקר לצורך הקמת פרויקטים בחיפה ובמטרופולין.

בשנת 2021 אושרו ע"י הנהלת העירייה ודירקטוריון החברה תחומי פעילות החברה:

1. תכנון וביצוע של תשתיות.
2. אנרגיה, סביבה ותשתיות עירוניות חכמות.
3. עיצוב המרחב העירוני.
4. תחבורה, חניה וניידות.
5. תיירות, פנאי וספורט.

לחברה השקעה בחברה מאוחדת (נוף כרמל ים בע"מ), בשיעור החזקה של 100%.

ב. סיום הסכם ההתקשרות עם משרד התחבורה:

ביום 30 ביוני 2020 הגיעה לסיומה ההתקשרות עם משרד התחבורה (להלן: "המשרד"). לאור ישיבה שנערכה עם המשרד ביום 2 ביולי 2020 הוחלט על ידי המשרד כי על החברה להעביר את כלל הפרויקטים אשר היא מנהלת עבור המשרד לחברות ממשלתיות אחרות כפי שיוורה לה המשרד. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי; יתרת חובו של משרד התחבורה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח.

ג. החברה ממשיכה את פעולתה באופן סדיר אל מול עיריית חיפה ולקוחות שונים בין היתר. החברה יוזמת פרויקטים שונים אשר יספקו לה הכנסות יציבות לאורך זמן. בין הפרויקטים שהחברה מקדמת ניתן למנות את פעילות החניונים, טעינת רכבים חשמליים והקמת מתקני פאנלים סולאריים לייצור חשמל נקי מאנרגיית השמש שהוקמו על גגות בתי הספר בעיר חיפה. לפרטים ראה ביאור 16.

ד. הגדרות:

- החברה** - יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ.
- הקבוצה** - החברה והחברה המאוחדת שלה (נוף כרמל ים בע"מ).
- חברה מאוחדת** - חברה אשר לחברה שליטה בה (כהגדרת גילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל), ואשר דוחותיה מאוחדות עם דוחות החברה.
- חברה מוחזקת** - חברה מאוחדת.
- נוף כרמל ים בע"מ** - חברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה.
- בעלי עניין ובעלי שליטה** - כהגדרתם לפי תקן 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- צדדים קשורים** - כהגדרתם לפי תקן 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

באור 2 -

עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הינם:

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ב. מטבע הפעילות

מטבע הפעילות של החברה הינו שקל חדש, שמייצג את הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה.

ג. איחוד דוחות כספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של חברת נוף כרמל ים בע"מ שלחברה יש שליטה בה באיחוד מלא. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות בין חברות הקבוצה בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. שימוש באומדנים ובהערכות

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את ההנהלה להשתמש באומדנים אן בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדוחות הכספיים. אף שהאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

ה. השקעות בבטוחות סחירות

השקעה שוטפת בניירות ערך סחירים וניתנים למימוש בטווח המידי מוצגים לפי שווי שוק. השינויים בשווי השוק נזקפים לדוח רווח והפסד.

ו. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים כוללים פקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פרעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ז. השקעה בחברת נוף כרמל ים בע"מ

ביום 31 באוקטובר, 2002 התאגדה חברת נוף כרמל ים בע"מ אשר הקצתה 30,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת, המוחזקות כולן על ידי החברה. חברת נוף כרמל ים בע"מ החלה את פעילותה בשנת החשבון 2003. עד ליום 31.12.2021 החברה לא איחדה בדוחותיה הכספיים את נתוני הכספיים של חברת נוף כרמל ים בע"מ וזאת מאחר שהנתונים אלו היוו שיעור שאינו מהותי מכלל נכסיה ותוצאתיה הכספיים של החברה. ההשקעה בחברת נוף כרמל ים ליום 31.12.2021 הוצגה על בסיס עלות היסטורית. בדוחות הכספיים לשנת 2022 החברה הציגה לראשונה את ההשקעה בחברת נוף כרמל ים בע"מ על בסיס שווי מאזני IAS 28.

ח. רכוש קבוע

(1) הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת שנצבר.

(2) הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן

%	
33	מחשבים וציוד היקפי
6-15	ציוד וריהוט משרדי
10	שיפורים במושכר

ט. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים חושבה באופן ספיציפי בגין חובות שלהערכת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק.

י. הכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזי ביצוע

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. נכון לתום תקופת הדיווח, שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם לעלויות הפרויקטים בפועל. ההכנסות נקבעות בהתאם לעלויות בתוספת דמי ניהול. לפרטים אודות התקשרויות מהותיות, ראה ביאור 16.

שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה הביצוע. במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.

יא. הפרשה למשפטיים

הפרשות מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה החברה בנכס, בגין השבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יב. הסדרי זיכיון למתן שירותים

החברה (המפעיל) קיבלה מהעירייה (המעניק) זיכיונות להקמת והפעלת חניונים בחיפה לשם מתן שירותי חניה לציבור, וזיכיון להקמת פנלים סולאריים.

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המענק (גוף מהמגזר הציבורי) מתקשר בחוזה עם גוף המתחייב לתכנן, לבנות ולממן נכסים המהווים תשתיות לשירות הציבור ובתמורה להקמת הנכסים מקבל המפעיל זיכיון מהמעניק להפעיל את הנכסים לתקופה

באור 2 -

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מוגדרת וכן לספק שירותים נלווים הקשורים בנכסים. הטיפול החשבונאי בחניונים הינו בהתאם לתקן חשבונאות מספר 33 - הסדרי זיכיון למתן שירות. על מנת להיכנס לתחולת התקן צריכים להתקיים התנאים הבאים במצטבר:

- (1) המעניק שולט או מסדיר אילו שירותים המפעיל חייב לספק באמצעות התשתית, למי הוא חייב לספק אותם ובאיזה מחיר; וכן
- (2) המעניק שולט - באמצעות בעלות, זכות מוטב או בדרך אחרת בזכות שייר משמעותית כלשהי בתשתית בסיום תקופת ההסדר.

החברה מיישמת את מודל הנכס הבלתי מוחשי כהגדרתו בתקן חשבונאות מספר 33 לאור העובדה שלחברה זכות לחייב משתמשים בשירות הציבורי. זכות זו אינה זכות בלתי מותנית לקבל מזומן משום שהסכומים תלויים במידה שבה הציבור ישתמש בשירות. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 30 "נכסים בלתי מוחשיים" המפעיל מכיר בנכס בלתי מוחשי לפי עלות, שהיא השווי ההוגן של התמורה שהמפעיל זכאי לקבל עבור שירותי ההקמה שסופקו (עלויות ההקמה בתוספת רווח צפוי). ההכרה בהכנסה בגין שירותי ההקמה תבוצע בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 חוזי ביצוע.

הנכס הבלתי מוחשי מופחת תוך שימוש בשיטת הקו הישר על פני אורך תקופת ההסכם בו החלה הפעלת החניון.

ההכנסות ועלויות הקשורות לשירותי התפעול מוכרות בהתאם לתקן חשבונאות 25 הכנסות. בכל שנה יוכרו עלויות התפעול ומנגד יוכרו הכנסות שנגבו מהמשתמשים בחניונים.

באור 3 -

מזומנים ושווי מזומנים

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,975	900
133,697	129,106
135,672	130,006

מזומן בש"ח
פקדונות בש"ח

באור 4 - לקוחות

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
50,011	50,130
9,869	24,260
3,165	3,385
(651)	(651)
62,394	77,124

משרד התחבורה
עיריית חיפה, נטו
חייבים אחרים
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
415	598
207	2,643
622	3,241

הוצאות מראש ומקדמות לספקים
הכנסות לקבל

באור 6 - רכוש קבוע

מאוחד			
שיפורים במושכר	מחשבים וציוד היקפי	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
אלפי ש"ח			
772	2,484	1,174	4,430
2	24	6	32
774	2,508	1,180	4,462
(356)	(2,185)	(969)	(3,510)
(327)	(178)	(98)	(603)
(683)	(2,363)	(1,067)	(4,113)
91	145	113	349
416	299	205	920

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
רכישות השנה

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
פחת השנה

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2023

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2022

			נכסים בלתי מוחשיים	באור 7 -
מאוחד				
סה"כ	חניונים ועמדות טעינה אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים		
11,718	1,867	9,851	עלות	
4,482	1,839	2,643	יתרה ליום 1 בינואר, 2023	
16,200	3,706	12,494	השקעות השנה	
			פחת נצבר	
(394)	(310)	(84)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023	
(892)	(440)	(452)	פחת השנה	
(1,286)	(750)	(536)		
14,914	2,956	11,958	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2023	
11,324	1,557	9,767	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2022	

			ספקים ונותני שרותים	באור 8 -
מאוחד				
ליום 31 בדצמבר				
2022	2023			
אלפי ש"ח				
67,277	83,270		חובות פתוחים	
29	-		המחאות לפרעון	
67,306	83,270			

			זכאים ויתרות זכות	באור 9 -
מאוחד				
ליום 31 בדצמבר				
2022	2023			
אלפי ש"ח				
1,794	92		מקדמות מלקוחות	
774	828		עובדים ומוסדות בגין שכר	
5,000	2,855		הפרשה למשפטיות	
94	92		הוצאות לשלם	
122	183		מוסדות- אגפי מסים	
86,496	86,168		מזמיני עבודות	
94,280	90,218			

באור 10 -

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

נכון למועד הדוח, כל עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963 ולכן לא קיימת התחייבות לפיצויים בחברה.

באור 11 -

הכנסות מעבודות ושירותים

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
27,591	86,629
404	867
2,387	2,415
1,735	377
6,483	9,405
10,041	4,483
1,569	379
50,210	104,555

תשתיות ובינוי
אנרגיה וסביבה
תחבורה וחניה
עיצוב המרחב העירוני
תיירות ופנאי
הכנסות הקמת נכס בלתי מוחשי
משרד התחבורה

באור 12 -

עלות העבודות והשירותים

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
26,278	80,862
92	288
1,257	791
1,661	334
6,255	8,701
394	892
9,655	4,312
1,547	374
47,139	96,554

תשתיות ובינוי
אנרגיה וסביבה
תחבורה וחניה
עיצוב המרחב העירוני
תיירות ופנאי
פחת והפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים
עלות הקמת חניונים וגגות סולאריים
משרד התחבורה

באור 13 - הוצאות הנדסה

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,023	3,454
438	352
(41)	-
3,420	3,806

שכר עבודה ונלוות
אחזקת רכב
השתתפות אחרים בהוצאות

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,931	4,042
1,742	2,071
759	1,030
416	440
617	626
-	(2,145)
320	603
395	263
8,180	6,930

שכר עבודה ונלוות
אחזקת משרדים ושכר דירה
שירותים מקצועיים
אחזקת רכב
אגרות, מיסים וביטוח
הפרשה להוצאות משפטיות
פחת
אחרות

באור 15 - הוצאות אחרות

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
133	-

ביטול רווח משנים קודמות

התקשרויות מהותיות

באור 16 -

עיריית חיפה:

החברה התקשרה בשנת 2000 בהסכם עם עיריית חיפה (להלן - "ההסכם עם העירייה") בהסכם מסגרת לביצוע פרויקטים של תחבורה, תשתיות, בינוי, פיתוח ואחזקה. הכולל את ניהולם הכלכלי וההנדסי של פרויקטים בחיפה ומטרופולין חיפה. בהתאם להסכם עם העירייה נקבע כי הוצאות החברה בביצוע הפרויקטים יהיו בהתאם לתקציב שייקבע על ידי הצדדים לכל פרויקט בנפרד. החברה תבצע את העבודה במסגרת פרויקט בהתאם למסגרת התקציבית שנקבעה ואושרה לאותו פרויקט ולא תחרוג ממסגרת זו אלא אם קיבלה אישור לכך מראש.

בגין ביצוע העבודה תשלם העירייה לחברה את העלויות שהוציאה בפרויקט בפועל במסגרת התקציב המאושר. בתוספת דמי ניהול בשיעור של 3%.

במהלך שנת 2002 הגיעה החברה להסכמה עם העירייה כי בנוגע לפרויקטים בתחום הבינוי, דמי הניהול ינועו בין 4.5% ל 6%.

בשנת 2021 נחתמו הסכמים עם עיריית חיפה להקמת פרויקטים חדשים כדלקמן:

חניונים:

החברה משמשת החל משנת 2021 כזרוע ארוכה של עיריית חיפה בניהול מקומות חניה מוסדרים ברחבי העיר במסגרת ההתקשרות של החברה עם העירייה, חברת יפה נוף תקים, תנהל ותתחזק חניונים במקומות נדרשים ברחבי העיר. תקופת ההפעלה של כל חניון היא 5 שנים, כאשר הזכויות במקרקעין תישמרנה בידי העירייה. בסיום תקופת ההתקשרות של כל חניון, תסתיים זכות השימוש של יפה נוף במקרקעין ותפעולו יעבור לעירייה. הפרויקט ינוהל על ידי החברה כמשק כלכלי סגור, באמצעות חשבון ייעודי נפרד, בו ינוהלו ההכנסות וההוצאות של הפרויקט. יפה נוף תישא בכל עלויות הפרויקט לרבות הוצאות הקמה, הפעלה, תפעול ותחזוקה שוטפת של החניונים. בתמורה לעבודתה בפרויקט תהא החברה זכאית לתקורה בגין עלויות ההקמה והתפעול השוטף הרווחים שייצברו בפרויקט ישמשו את החברה להקמת חניונים נוספים בהתאם להנחיות העירייה תעריפי החניה נקבעו ע"י ועדת הכספים של העירייה.

מתקנים סולאריים על גגות:

החברה הוסמכה על ידי עיריית חיפה להוביל מהלך של התקנת מערכות לייצור חשמל מבזור על גגות מבני ציבור שבבעלותה. במסגרת הפרויקט תאפשר העירייה לחברה להקים, להפעיל ולתחזק מערכות סולאריות לתקופה של 25 שנים. בסיום תקופת ההתקשרות שמורה לעירייה הזכות להורות ליפה נוף לפנות את המערכת מן הגגות, ולהעבירן לבעלות העירייה או להמשיך להפעיל אותן. החברה תממן את עבודות ההקמה של המערכות ותישא בכל העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות הוצאות הקמה, הפעלה, תפעול ותחזוקה שוטפת של המערכות בתמורה לעבודתה בפרויקט תהא החברה זכאית לתקורה בגין עלויות ההקמה והתפעול השוטף. הפרויקט ינוהל על ידי יפה נוף כמשק כלכלי סגור, באמצעות חשבון ייעודי נפרד. בו ינוהלו ההכנסות וההוצאות בפרויקט. הרווחים שייצברו בפרויקט יוחזקו בחשבון ייעודי וישמשו את יפה נוף לביצוע עבודות לטובת העירייה ותושבי העיר חיפה.

משרד התחבורה:

החברה התקשרה בשנת 2011 בהסכם עם משרד התחבורה (להלן - "ההסכם עם משרד התחבורה") לניהול וביצוע פרויקטים שונים בתחום התחבורה, לתקופת התקשרות של 4 שנים עם אופציה להארכת ההסכם לתקופה נוספת של 4 שנים. בשנת 2015 האריכו הצדדים את ההתקשרות בהסכם עד לשנת לסוף 2018. ביום 30 ביוני 2020 הגיעה לסיומה ההתקשרות עם משרד התחבורה, לפרטים ראה ביאור ב'.

באור 17 -

צדדים קשורים

החברה מבצעת פרויקטים של תחבורה, תשתיות, בינוי, פיתוח ואחזקה עבור חברת האם שלה - עיריית חיפה. בנוסף, החברה שוכרת מעיריית חיפה את מבנה המשרדים שלה. להלן פירוט עסקאות החברה עם עיריית חיפה:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
באלפי ש"ח	
35,587	95,290
1,192	1,222

הכנסות

הכנסות מעיריית חיפה

הנהלה וכליות

הוצאות שכר דירה לעיריית חיפה

באור 18 -

תביעות משפטיות

כנגד החברה עומדים ותלויים הליכים משפטיים שונים. בהתבסס על חוות הדעת שניתנו ע"י יועציה המשפטית של החברה, החברה כללה בספריה הפרשה כוללת בסך של 2,855 אלפי ש"ח.

באור 19 -

מיסים

א. מס הכנסה

החברה עומדת בהגדרת 9(2) לפקודת מס הכנסה ועל כן הכנסותיה פטורות ממס הכנסה.

ב. הוצאות עודפות

החברה משלמת מקדמות מס בשיעור של 90% על הוצאות מסויימות העולות על הסכומים המחושבים בהתאם לתקנות מס הכנסה, סכומי המקדמות נזקפים להוצאות ומוצגים בסעיפי ההוצאה בגינה הוטלה המקדמה.

ג. החברה רשומה במס ערך מוסף כמלכ"ר, על כן היא איננה מקזזת מס תשומות והיא משלמת מס שכר בשיעור של 7.5% מהוצאות השכר שלה.

ד. שומות ניכויים

לחברה שומות ניכויים סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

* * *