

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2024

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בצמבר 2024

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
7-17	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים



שיף הזכרף 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, 2023 ו-2024 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 לדעות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המחוקקות, את מצבה הכספי של החברה והחברה המאוחדת שלה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 את תוצאות פעולותיה, והשינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

RSM שיף הזכרף ושות' רואי חשבון

27 באפריל, 2025

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

www.rsmisrael.co.il

מודיעין עילית
אבני דר 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 סנטל
תל אביב, 6713701
טל: 03-7919111
פקס: 03-7919112

RSM שיף הזכרף ושות' רואי חשבון הינה ב"מ, עממית ורשומה ב-RSM International, רשומה על פי חוק ייעוץ רואי חשבון העומדת בדרישות ענף RSM International היא השם הנתיב לדשת טל כירות ייעוץ רואי חשבון עממית ורשומה בכלי חלוקת כל כמותה לבעלי חלקיהם על אחריותה RSM International אינה מתגיימת בארץ ושות' שיתוף כיפיות משכנת נפרדות.



מאוחד			
ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		באור	
130,006	125,853	3	נכסים שוטפים
20,053	21,029		מזומנים ושווי מזומנים
77,124	98,041	4	השקעות בבטוחות סחירות
3,241	4,374	5	לקוחות
230,424	249,297		חייבים ויתרות חובה
349	446	6	נכסים לא שוטפים
14,914	15,879	7	רכוש קבוע
15,263	16,325		נכסים בלתי מוחשיים
245,687	265,622		סה"כ נכסים
83,270	101,568	8	התחייבויות שוטפות
90,218	80,756	9	ספקים ונותני שרותים
173,488	182,324		זכאים ויתרות זכות
72,199	83,298		הון עצמי
245,687	265,622		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

רו"ח ענבל שלום
ראש אגף חשבונות

רו"ח שירן פיס
מנכ"לית

ד"ר אסף גסטרוינד
יו"ר הדירקטוריון

27 באפריל, 2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
104,555	144,372	11	הכנסות מעבודות ושירותים
96,554	136,278	12	עלות העבודות והשירותים
8,001	8,094		רווח גולמי
(113)	(180)		הכנסות מפעילויות נלוות
3,806	4,984	13	הוצאות הנדסה
6,930	7,126	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,622)	(3,836)		הפסד מפעולות רגילות
6,263	6,435	15	הכנסות מימון
3,641	2,599		רווח השנה לאחר מימון
-	(8,500)	16	הכנסות אחרות
3,641	11,099		רווח לפני מסים על ההכנסה
51	-		מיסים על הכנסה
3,590	11,099		רווח נקי השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח	הון המניות	
אלפי ש"ח			
68,609	68,608	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
3,590	3,590	-	רווח השנה
72,199	72,198	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
11,099	11,099	-	רווח השנה
83,298	83,297	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת		
3,590	11,099	רווח נקי לשנה
(3,952)	(12,015)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(362)	(916)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה		
(32)	(267)	רכישת רכוש קבוע
(4,482)	(1,994)	השקעות בנכסים בלתי מוחשיים
(790)	(976)	השקעה בבטוחות סחירות
(5,304)	(3,237)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(5,666)	(4,153)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
135,672	130,006	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
130,006	125,853	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	
2023	2024
אלפי ש"ח	

1,495	1,199
(14,730)	(20,917)
(2,619)	(1,133)
15,964	18,298
(4,062)	(9,462)
(5,447)	(13,214)
(3,952)	(12,015)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחותות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בלקוחות

עליה בחייבים ויתרות חובה

עליה 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.

באור 1 -

כללי

א. יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן - "החברה") עוסקת בביצוע עבודות, תשתיות, בינוי, פיתוח ואחזקה כולל ניהולן 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 מסתכמת בסך של כ- 49.4 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 17.

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. הפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי

באור 2 - 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

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

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 17.

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 תחניונים בחיפה לשם מתן שירותי חניה לציבור, וזיכיון להקמת פנלים סולאריים.

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המעניק (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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
900	341
129,106	125,512
130,006	125,853

מזומן בש"ח
פקדונות בש"ח

באור 4 - לקוחות

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
50,130	49,351
24,260	46,032
3,385	3,309
(651)	(651)
77,124	98,041

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

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
598	1,220
-	666
2,643	2,488
3,241	4,374

הוצאות מראש ומקדמות לספקים
מוסדות
הכנסות לקבל

באור 6 - רכוש קבוע

מאוחד			
סה"כ	ציד וריהוט משרדי	מחשבים וציוד היקפי	שיפורים במושכר
	אלפי ש"ח		
4,462	1,180	2,508	774
267	7	260	-
4,729	1,187	2,768	774
(4,113)	(1,067)	(2,362)	(684)
(170)	(21)	(138)	(11)
(4,283)	(1,088)	(2,500)	(695)
446	99	268	79
349	113	145	91

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
רכישות השנה

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
פחת השנה

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2024

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2023

מאוחד			נכסים בלתי מוחשיים	באור 7 -
סה"כ	חניונים ועמדות טעינה אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים	עלות	
16,198	3,706	12,492	יתרה ליום 1 בינואר, 2024	
1,995	1,637	358	השקעות השנה	
18,193	5,343	12,850		
(1,285)	(750)	(535)	פחת נצבר	
(1,029)	(521)	(508)	יתרה ליום 1 בינואר, 2024	
(2,314)	(1,271)	(1,043)	פחת השנה	
15,879	4,072	11,807	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2024	
14,914	2,956	11,958	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2023	

מאוחד		ספקים ונותני שירותים	באור 8 -
2023	2024	חובות פתוחים המחאות לפרעון	
ליום 31 בדצמבר			
אלפי ש"ח			
83,270	101,529		
-	39		
83,270	101,568		

			זכאים ויתרות זכות	באור 9 -
מאוחד				
ליום 31 בדצמבר				
2023	2024			
אלפי ש"ח				
92	16		מקדמות מלקוחות	
828	995		עובדים ומוסדות בגין שכר	
2,855	1,000		הפרשה למשפטיות	
92	71		הוצאות לשלם	
-	571		הכנסות מראש	
183	65		מוסדות- אגפי מסים	
86,168	(1) 78,038		מזמיני עבודות	
90,218	80,756			

(1) ראה גם באור 16 - הכנסות אחרות.

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.

			הכנסות מעבודות ושירותים	באור 11 -
מאוחד				
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024			
אלפי ש"ח				
86,629	97,974		תשתיות ובניוי	
867	1,765		אנרגיה וסביבה	
2,415	25,590		תחבורה וחניה	
377	3,524		עיצוב המרחב העירוני	
9,405	13,309		תיירות ופנאי	
4,483	1,995		הכנסות הקמת נכס בלתי מוחשי	
379	215		משרד התחבורה	
104,555	144,372			

באור 12 - עלות העבודות והשירותים

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
80,862	93,245	תשתיות ובינוי
288	371	אנרגיה וסביבה
791	22,917	תחבורה וחניה
334	3,396	עיצוב המרחב העירוני
8,701	13,193	תיירות ופנאי
892	1,029	פחת והפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים (1)
4,312	1,918	עלות הקמת חניונים וגגות סולאריים
374	209	משרד התחבורה
96,554	136,278	

(1) ראה ביאור 17 בכל הקשור להפעלה והקמה של חניונים ומתקנים על גגות סולאריים

באור 13 - הוצאות הנדסה

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
3,454	4,514	שכר עבודה ונלוות
352	470	אחזקת רכב
3,806	4,984	

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
4,042	4,128
2,071	1,923
1,030	1,141
440	567
626	690
(2,145)	(1,895)
603	170
263	402
6,930	7,126

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

באור 15 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
377	802
5,886	5,633
6,263	6,435

רווח מניירות ערך
רווח משערוך פקדונות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 16 - הכנסות אחרות

בהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה, החברה הקטינה התחייבות שנבעה מתקופת עבר בסך של 8.5 מיליון ש"ח.

באור 17 -

התקשרויות מהותיותעיריית 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 מבוזר 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 1ב'.

באור 18 -

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	
2023	2024
באלפי ש"ח	
95,290	133,386
1,222	1,131

הכנסות

הכנסות מעיריית חיפה

הנהלה וכלליות

הוצאות שכר דירה לעיריית חיפה

באור 19 -

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 1 מיליון ש"ח (ראה גם ביאור 9 לדו"חות הכספיים).

באור 20 -

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 2019.

* * *