

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בצמבר 2025

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
7-18	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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, 2025 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 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, 2025 ו-2024 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

27 במאי, 2026

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, בנין אורן
ת.ד. 1632, חיפה 3101501
טל: 04-8671926
פקס: 04-8668103

תל אביב - משרד ראשי
דרך מנחם בגין 52, ממדל סונול
תל אביב, 6713701
טל: 03-7919111
פקס: 03-7919112

RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון הינה פירמה עצמאית החברה ב-RSM International, התאגדות של פירמות ייעוץ וראיית חשבון העומדות ברשות עצמן. RSM International היא הפנים היחידות דורות של פירמות ייעוץ וראיית חשבון עצמאיות ובלתי תלויות כל פירמה כוונת על אחריות. RSM International אינה מתקיימת באף רשות שיטות כישות משפטית נפרדת.

מאוחד			
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		באור	
נכסים שוטפים			
125,853	119,955	3	מזומנים ושווי מזומנים
21,029	22,657		השקעות בבטוחות סחירות
98,041	84,074	4	לקוחות
4,374	8,479	5	חייבים ויתרות חובה
249,297	235,165		
נכסים לא שוטפים			
446	445	6	רכוש קבוע
15,879	16,295	7	נכסים בלתי מוחשיים
-	245		הכנסות לקבל
16,325	16,985		
265,622	252,150		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
101,568	91,485	8	ספקים ונותני שרותים
80,756	75,125	9	זכאים ויתרות זכות
182,324	166,610		
83,298	85,540		הון עצמי
265,622	252,150		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 רו"ח צחי ביניה סמנכ"ל כספים	 רו"ח שירן פיסו מנכ"לית	 ד"ר אסף גוסטפרינד יו"ר הדירקטוריון	27 במאי, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	--	---	--

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		באור	
144,372	134,875	11	הכנסות מעבודות ושירותים
136,278	126,816	12	עלות העבודות והשירותים
8,094	8,059		רווח גולמי
4,984	6,147	13	הוצאות הנדסה
6,946	9,413	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,836)	(7,501)		הפסד מפעולות רגילות
6,435	7,258	15	הכנסות מימון
2,599	(243)		רווח (הפסד) השנה לאחר מימון
(8,500)	(4,724)	16	הכנסות אחרות
11,099	4,481		רווח לפני מסים על ההכנסה
-	39		מיסים על הכנסה
11,099	4,442		רווח נקי השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המניות	קרן הון	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ
אלפי ש"ח			
1	-	72,198	72,199
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>			
-	-	-	-
קרן הון			
-	-	11,099	11,099
רווח השנה			
1	-	83,297	83,298
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>			
-	5,925	(5,925)	-
קרן הון			
-	(2,200)	-	(2,200)
הפשרת קרן הון			
-	-	4,442	4,442
רווח השנה			
1	3,725	81,814	85,540
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
11,099	4,442	רווח נקי לשנה
(12,015)	(6,957)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(916)	(2,515)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(267)	(107)	רכישת רכוש קבוע
(1,994)	(1,648)	השקעות בנכסים בלתי מוחשיים
(976)	(1,628)	השקעה בבטוחות סחירות
(3,237)	(3,383)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(4,153)	(5,898)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
130,006	125,853	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
125,853	119,955	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	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,199	1,340
-	(2,200)
1,199	(860)
(20,917)	13,967
(1,133)	(4,105)
-	(245)
18,298	(10,083)
(9,462)	(5,631)
(13,214)	(6,097)
(12,015)	(6,957)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות

הפשרת קרן הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות

עליה בחייבים ויתרות חובה

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

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.

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 2025 אושרו ע"י הנהלת העירייה ודירקטוריון החברה תחומי פעילות החברה:

1. פיתוח ותשתיות.
2. בניה ציבורית.
3. תחבורה וחניה.

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.

עיקרי המדיניות החשבונאית

באור 2 -

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 בטוחות סחירות

השקעה שוטפת בניירות ערך סחירים וניתנים למימוש בטווח המידי מוצגים לפי שווי שוק. השינויים בשווי השוק נקפים 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.ג. 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

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי 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 למשפטיות

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 לאומדן 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 המעניק (גוף מהמגזר הציבורי) מתקשר בחוזה עם גוף המתחייב לתכנן, לבנות ולממן נכסים המהווים תשתיות לשירות הציבור

באור 2 -

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ובתמורה להקמת הנכסים מקבל המפעיל זיכיון מהמעניק להפעיל את הנכסים לתקופה 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	
341	369
125,512	119,586
125,853	119,955

מזומן בש"ח

פקדונות בש"ח

באור 4 - לקוחות

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
49,351	49,348
46,032	31,302
3,309	4,075
(651)	(651)
98,041	84,074

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

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,220	590
666	885
2,488	7,004
4,374	8,479

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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,729	1,187	2,768	774
107	53	54	-
4,836	1,240	2,822	774
(4,283)	(1,089)	(2,499)	(695)
(108)	(41)	(57)	(10)
(4,391)	(1,130)	(2,556)	(705)
445	110	266	69
446	99	268	79

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
רכישות השנה

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
פחת השנה

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2025

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2024

באור 7 - נכסים בלתי מוחשיים

מאוחד		
סה"כ	חניונים ועמדות טעינה אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים
18,193	5,343	12,850
1,648	742	906
19,841	6,085	13,756
(2,314)	(1,271)	(1,043)
(1,232)	(717)	(515)
(3,546)	(1,988)	(1,558)
16,295	4,097	12,198
15,879	4,072	11,807

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
השקעות השנה

פחת נצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
פחת השנה

נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2025

נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2024

באור 8 - ספקים ונותני שרותים

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
101,529	91,485
39	-
101,568	91,485

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
16	-	מקדמות מלקוחות
995	914	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,000	859	הפרשה למשפטיות
71	70	הוצאות לשלם
571	-	הכנסות מראש
65	58	מוסדות- אגפי מסים
78,038	(1) 73,224	מזמיני עבודות
80,756	75,125	

(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.

באור 11 - הכנסות מעבודות ושירותים

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
(*) 90,024	50,816	פיתוח ותשתיות
(*) 43,520	53,672	תחבורה וחניה
(*) 10,828	30,387	בניה ציבורית
144,372	134,875	

(*) מוין מחדש

באור 12 - עלות העבודות והשירותים

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
(*) 88,200	49,976
(*) 38,786	47,143
(*) 9,292	29,697
136,278	126,816

פיתוח ותשתיות

תחבורה וחניה

בניה ציבורית

(*) מוין מחדש

באור 13 - הוצאות הנדסה

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,514	5,517
470	630
4,984	6,147

שכר עבודה ונלוות

אחזקת רכב

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
4,127	4,419	שכר עבודה ונלוות
1,923	2,283	אחזקת משרדים ושכר דירה
1,141	1,133	שירותים מקצועיים
567	353	אחזקת רכב
511	417	אגרות, מיסים וביטוח
(1,895)	(141)	הפרשה להוצאות משפטיות
170	108	פחת
402	333	אחרות
-	508	אירוח וכנסים
6,946	9,413	

באור 15 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
802	1,628	רווח מניירות ערך
-	6	פרויקטים ע"ח החברה
5,633	5,636	רווח משערוך פקדונות
6,435	7,258	

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 4.7 מיליון ש"ח (8.5 מיליון שנה קודמת).

התקשרויות מהותיות

באור 17 -

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%. במהלך שנת 2025 בגיעה החברה להסכמה עם העירייה כי בפרויקטים בתחום הבינוי והתשתיות, דמי הניהול ינועו בין 3% ל 4%. 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 מבזר 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

באור 17 - התקשרויות מהותיות (המשך)

את ההתקשרויות בהסכם עד לשנת לסוף 2018. ביום 30 ביוני 2020 הגיעה לסיומה ההתקשרויות 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	
2024	2025
באלפי ש"ח	
<u>133,386</u>	<u>116,625</u>
<u>1,131</u>	<u>1,359</u>

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 המשפטיים של החברה, החברה כללה בספריה הפרשה כוללת בסך של 860 אלפי 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.

* * *