

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בצמבר 2022

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 בגרעון בהון
5-6	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
7-16	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) ליום 31 בדצמבר, 2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, והדוחות המאוחדים על השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים מאוחדים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של חברת יפה נוף תחבורה תשתיות ובנייה וחברת נוף כרמל ים בע"מ ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו התאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 10 באפריל 2021 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

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 שישמשו 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 ליום 31 בדצמבר, 2022 את תוצאות פעולותיה, והשינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון

30 באפריל, 2023

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון www.rsmisrael.co.il

תל אביב - משרד ראשי	חיפה
דרך מנחם בגין 52, מגדל סונול	דרך העצמאות 82
תל אביב 6713701	חיפה, ת"ד 1632, 3101501
טל: 03-7919111	טל: 04-8671926
פקס: 03-7919112	פקס: 04-8668103

RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון הינה פירמה עצמאית החברה ב-RSM international, התאגדות של פירמות ייעוץ וראיית חשבון העומדות ברישום ענין RSM international הוא השם הניתן לרשת של פירמות ייעוץ וראיית חשבון עצמאיות ובלתי תלויות, כל פירמה פועלת על אחריותה. RSM international אינה טתקיסת באף רשות שיפוט כישות משפטית נפרדת.

מאוחד			
ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
166,053	135,672	3	נכסים שוטפים
-	19,263		מזומנים ושווי מזומנים
68,202	62,394	4	השקעות בבטוחות סחירות
437	622	5	לקוחות
234,692	217,951		חייבים ויתרות חובה
1,175	920	6	נכסים לא שוטפים
1,676	11,324	7	רכוש קבוע
2,851	12,244		נכסים בלתי מוחשיים
237,543	230,195		
			סה"כ נכסים
68,408	67,306	8	התחייבויות שוטפות
94,542	94,280	9	ספקים ונותני שירותים
162,950	161,586		זכאים ויתרות זכות
74,593	68,609		הון עצמי
237,543	230,195		סה"כ התחייבויות והון עצמי


 רו"ח שירן פיסו
 סמנכ"לית כספים


 סאלי גליצנשטיין
 מנכ"לית


 ד"ר עינת קליש
 רותם
 יו"ר הדירקטוריון

30 באפריל, 2023
 תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח		באור	
38,814	50,210	11	הכנסות מעבודות ושירותים
37,333	47,139	12	עלות העבודות והשירותים
1,481	3,071		רווח גולמי
(166)	(28)		הכנסות מפעילויות נלוות
3,446	3,458	13	הוצאות הנדסה
7,511	8,142	14	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,310)	(8,501)		הפסד מפעולות רגילות
12	726		הכנסות מימון
(9,322)	(7,775)		הפסד השנה לאחר מימון
-	133	15	הוצאות אחרות
-	1,950	16	רווחי אקוויטי שנים קודמות
(9,322)	(5,958)		הפסד לפני מסים על ההכנסה
11	26		מסים על הכנסה
(9,333)	(5,984)		הפסד השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המניות	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ
אלפי ש"ח		
1	83,956	83,957
-	(9,364)	(9,364)
1	74,592	74,593
-	(5,984)	(5,984)
1	68,608	68,609

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

הפסד השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הפסד השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח			
		תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת	
(9,333)	(5,984)	הפסד נקי לשנה	
1,652	4,973	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'	
(7,681)	(1,011)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	
		תזרימי מזומנים - פעילות השקעה	
(407)	(65)	רכישת רכוש קבוע	
(1,676)	(10,042)	השקעות בנכסים בלתי מוחשיים	
-	(19,263)	השקעה בבטוחות סחירות	
(2,083)	(29,370)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	
(9,764)	(30,381)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים	
175,817	166,053	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	
166,053	135,672	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	
2021	2022
אלפי ש"ח	
491	714
53,887	5,808
(20)	(185)
(51,502)	(1,102)
(1,204)	(262)
1,161	4,259
1,652	4,973

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה בלקוחות

עליה בחייבים ויתרות חובה

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 -

פללי

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. הקמת אתרי תיירות ופנאי.

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 שיוקמו 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 מוצגת 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

%	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 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 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 מסר 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	
2021	2022
אלפי ש"ח	
166,053	1,975
-	133,697
166,053	135,672

מזומן בש"ח
פקדונות בש"ח

באור 4 - לקוחות

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
54,666	50,011
11,606	9,869
2,581	3,165
(651)	(651)
68,202	62,394

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

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
422	415
15	207
437	622

הוצאות מראש ומקדמות לספקים
הכנסות לקבל

באור 6 - רכוש קבוע

מאוחד			
שיפורים במושכר	מחשבים וציוד היקפי	ציד וריהוט משרדי	סה"כ
אלפי ש"ח			
772	2,419	1,174	4,365
-	65	-	65
772	2,484	1,174	4,430
(282)	(1,989)	(919)	(3,190)
(74)	(196)	(50)	(320)
(356)	(2,185)	(969)	(3,510)
416	299	205	920
490	430	255	1,175

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
רכישות השנה

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
פחת השנה

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2022

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2021

מאוחד			נכסים בלתי מוחשיים	באור 7 -
סה"כ	חניונים ועמדות טעינה אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים		
1,676	324	1,352	עלות	
10,042	1,543	8,499	יתרה ליום 1 בינואר, 2022	
11,718	1,867	9,851	השקעות השנה	
-	-	-	פחת נצבר	
(394)	(310)	(84)	יתרה ליום 1 בינואר, 2022	
(394)	(310)	(84)	פחת השנה	
11,324	1,557	9,767	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2022	
1,676	324	1,352	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2021	

מאוחד		ספקים ונותני שירותים	באור 8 -
ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח			
68,407	67,277	חובות פתוחים	
1	29	המחאות לפרעון	
68,408	67,306		

מאוחד		זכאים ויתרות זכות	באור 9 -
ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח			
3,523	1,794	מקדמות מלקוחות	
806	774	עובדים ומוסדות בגין שכר	
5,000	5,000	הפרשה למשפטיות	
173	94	הוצאות לשלם	
266	122	מוסדות- אגפי מסים	
84,774	86,496	מזמיני עבודות	
94,542	94,280		

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	
2021	2022
אלפי ש"ח	
4,276	1,569
27,577	27,591
166	404
137	2,387
1,130	1,735
3,852	6,483
1,676	10,041
38,814	50,210

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

באור 12 - עלות העבודות והשירותים

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
4,156	1,547
26,473	26,278
161	92
130	1,257
1,082	1,661
3,718	6,255
-	394
1,613	9,655
37,333	47,139

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

באור 13 - הוצאות הנדסה

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
3,102	3,023
377	438
(33)	(3)
3,446	3,458

שכר עבודה ונלוות
אחזקת רכב
השתתפות אחרים בהוצאות

באור 14 - הוצאות הנהלה וכלליות

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
3,452	3,931
1,598	1,742
1,732	759
328	416
653	617
(1,000)	-
491	320
(30)	(38)
287	395
7,511	8,142

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

באור 15 - הוצאות אחרות

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
-	133

ביטול רווח משנים קודמות

באור 16 - רווחי אקוויטי שנים קודמות

יפה נוף תחבורה תשתיות ובנייה מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של נוף כרמל ים בע"מ. ההשקעה בנוף כרמל ים בע"מ לתאריך 31.12.2021 נוהלה לפי מודל העלות, החל משנת 2022 יפה נוף תחבורה תשתיות ובנייה התחילה לנהל את ההשקעה בנוף כרמל ים בע"מ לפי מודל השווי המאזני (IAS 28).

בשנת הדוח הוצגו לראשונה דוחות כספיים מאוחדים אשר כללו השפעה בגין מעבר ממודל העלות למודל השווי המאזני בסך כולל 1,950 אלפי ש"ח שנוקפו לדוח רווח והפסד בשנת הדוח.

באור 17 - התקשרויות מהותיות

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 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

באור 17 - התקשרויות מהותיות (המשך)

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.

משרדי 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 ב1.

באור 18 - 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 5,000 אלפי ש"ח.

באור 19 - מיסים

א. מס הכנסה

החברה עומדת בהגדרת 2)9 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 2017.

* * *