

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-17	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
של יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 ואת הדוחות על הרווח וההפסד הכולל, והדוחות על תזרימי מזומנים לשנים שהסתיימו באותם התאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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 שישומו 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 הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ובתזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים 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 דר 46
מודיעין עילית
טלפון: 074-7680370
פקס: 03-7919114

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

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

RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון הינו ציבורי עצמאי התורגם: RSM International. התאגדות של ציבורי ייעוץ וראיית חשבון העוסקת ברישום שות'. RSM International הוא השם הנפוץ לרשות נדל בירות ייעוץ וראיית חשבון עצמאית וכללי תחומים. כל מידע פומבי על איחודיות RSM International אינו מתחייב באף רשות שינוי בשינוי משפטי ומדיניות.

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		באור	
נכסים שוטפים			
133,814	127,913	3	מזומנים ושווי מזומנים
19,263	20,053		השקעות בבטוחות סחירות
60,616	75,769	4	לקוחות
896	3,065	5	חייבים ויתרות חובה
214,589	226,800		
נכסים לא שוטפים			
2,067	2,237	6,2	השקעה במניות חברת בת
920	349	7	רכוש קבוע
11,324	14,914	8,2	נכסים בלתי מוחשיים
14,311	17,500		
228,900	244,300		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
66,178	81,191	9	ספקים ונותני שרותים
94,113	90,910	10	זכאים ויתרות זכות
160,291	172,101		
68,609	72,199		הון עצמי
228,900	244,300		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 רו"ח שירן פיסון סמנכ"לית כספים	 סאלי גליצנשטיין מנכ"לית	 ד"ר אסף גוסטרפובינד יו"ר הדירקטוריון	25 באוגוסט, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	---	---	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2022	2023			
אלפי ש"ח		באור		
49,364	103,179	12	הכנסות מעבודות ושירותים	
46,449	95,369	13	עלות העבודות והשירותים	
2,915	7,810		רווח גולמי	
(28)	(113)		הכנסות מפעילויות נלוות	
3,418	3,806	14	הוצאות הנדסה	
8,143	6,890	15	הוצאות הנהלה וכלליות	
(8,618)	(2,773)		הפסד מפעולות רגילות	
730	6,193		הכנסות מימון	
(7,888)	3,420		רווח (הפסד) השנה לאחר מימון	
133	-	16	הוצאות אחרות	
(8,021)	3,420		רווח (הפסד) השנה לאחר הוצאות אחרות	
2,037	170	6	רווחי אקוויטי	
(5,984)	3,590		רווח (הפסד) נקי השנה	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח	הון המניות	
אלפי ש"ח			
74,593	74,592	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
(5,984)	(5,984)	-	הפסד השנה
68,609	68,608	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
3,590	3,590	-	רווח השנה
72,199	72,198	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

(5,984)	3,590	רווח (הפסד) נקי לשנה
7,399	(4,017)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
1,415	(427)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(65)	(32)	רכישת רכוש קבוע
(10,042)	(4,482)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(2,037)	(170)	השקעה בחברות בנות וקשורות
(19,263)	(790)	השקעה בבטוחות סחירות
(31,407)	(5,474)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

163,806	133,814	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
133,814	127,913	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

714 1,495

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

6,370 (15,153)

ירידה (עליה) בלקוחות

109 (2,169)

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

325 15,013

עליה בספקים ונותני שירות

(119) (3,203)

ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות

6,685 (5,512)

7,399 (4,017)

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, בנושאי תשתיות ובנייה ציבורית. 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 שורה לה המשרד.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, יתרת חובו של משרד התחבורה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח.

ג. החברה ממשיכה את פעילותה 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:

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. 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.

ד. השקעות ב בטוחות סחירות

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

ה. 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.

ו. 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 (ראה ביאור 6).

ז. 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 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	

ח. הפרשה לחובות מסופקים

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

ט. 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.

י. 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.

יא. 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 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,975	900
131,839	127,013
133,814	127,913

חשבונות עו"ש

פקדונות בש"ח

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
50,011	50,130
9,869	24,260
-	739
1,387	1,291
(651)	(651)
60,616	75,769

משרד התחבורה

עיריית חיפה, נטו

חברת החשמל

חייבים אחרים

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
415	598
5	-
230	-
246	2,467
896	3,065

הוצאות מראש

מוסדות

חברה קשורה

הכנסות לקבל

באור 6 -		השקעה במניות חברת בת
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
30	30	השקעה במניות נוף כרמל ים בע"מ
87	170	רווחי אקוויטי השנה
1,950	2,037	רווחי אקוויטי שנים קודמות
2,067	2,237	

1. יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של נוף כרמל ים בע"מ.

2. ההשקעה בנוף כרמל ים בע"מ מתנהלת החל משנת 2022 לפי מודל השווי המאזני (IAS 28).

באור 7 -				רכוש קבוע
אלפי ש"ח				
שיפורים במושכר	מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד משרדי	סה"כ	
772	2,484	1,174	4,430	עלות
2	24	6	32	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
774	2,508	1,180	4,462	רכישות השנה
(356)	(2,185)	(969)	(3,510)	פחת שנצבר
(327)	(178)	(98)	(603)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(683)	(2,363)	(1,067)	(4,113)	פחת השנה
91	145	113	349	רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2023
416	299	205	920	רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2022

			נכסים בלתי מוחשיים	באור 8 -
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	
(394)	(310)	(84)	פחת נצבר	
(892)	(440)	(452)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023	
(1,286)	(750)	(536)	פחת השנה	
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 9 -
2022	2023	ליום 31 בדצמבר		
אלפי ש"ח				
66,149	81,191		חובות פתוחים	
29	-		המחאות לפרעון	
66,178	81,191			

			זכאים ויתרות זכות	באור 10 -
2022	2023	ליום 31 בדצמבר		
אלפי ש"ח				
1,794	92		מקדמות מלקוחות	
774	828		עובדים ומוסדות בגין שכר	
5,000	2,855		הפרשה למשפטיות	
48	48		הוצאות לשלם	
-	800		חברה קשורה	
86,497	86,168		מזמיני עבודות	
-	119		מוסדות	
94,113	90,910			

באור 11 -

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 12 -

הכנסות מעבודות ושירותים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
26,745	85,253
404	867
2,387	2,415
1,735	377
6,483	9,405
10,041	4,483
1,569	379
49,364	103,179

תשתיות ובינוי

אנרגיה וסביבה

תחבורה וחניה

עיצוב המרחב העירוני

תיירות ופנאי

הכנסות משירותי הקמת חניונים וגגות סולאריים (1)

משרד התחבורה

באור 13 -

עלות העבודות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
25,588	79,677
92	288
1,257	791
1,661	334
6,255	8,701
9,655	4,312
394	892
1,547	374
46,449	95,369

תשתיות ובינוי

אנרגיה וסביבה

תחבורה וחניה

עיצוב המרחב העירוני

תיירות ופנאי

עלות הקמת חניונים וגגות סולאריים

פחת והפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים (1)

משרד התחבורה

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

באור 14 - הוצאות הנדסה

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
3,023	3,454
438	352
(43)	-
3,418	3,806

שכר עבודה ונלוות
אחזקת רכב
השתתפות אחרים בהוצאות

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
3,930	4,042
1,742	2,071
759	1,030
416	440
616	624
-	(2,145)
320	603
398	263
(38)	(38)
8,143	6,890

שכר עבודה ונלוות
אחזקת משרדים ושכר דירה
שירותים מקצועיים
אחזקת רכב
אגרות, מיסים וביטוח
תנועה בהפרשה למשפטיות
פחת
אחרות
השתתפות אחרים בשכר

באור 16 - הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	
133	-

ביטול רווח משנים קודמות

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 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 את ההתקשרות בהסכם עד לשנת לסוף 2018. ביום 30 ביוני 2020 הגיעה לסיומה ההתקשרות עם משרד התחבורה, לפרטים ראה באור 1ב'.

באור 18 -

עסקאות עם 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

הוצאות 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 2,855 אלפי ש"ח.

באור 20 -

מיסים**א. מס הכנסה**

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

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 סופיות במישור מס הכנסה ניכויים עד וכולל שנת המס 2018.

* * *