

הצהרה בכתב של הדירקטוריון והנהלה של
יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

לכבוד
בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
רח' מעלה השחרור 5
חיפה

10 במאי 2021

מכתב הצהרה זה ניתן בקשר לביקורת שערכתם על הדוחות הכספיים של חברת יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן – "החברה"), הכוללים את הדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 של החברה, ואת הדוח על הרווח או ההפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים של החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, לשם מתן חוות דעת אם הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

הננו לאשר כי:

דוחות כספיים

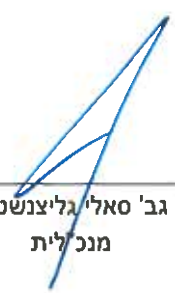
- מילאנו את חובותינו, כפי שנקבעו בתנאי ההתקשרות לעריכת ביקורת מתאריך 2 באוגוסט 2020 להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).
- ידוע לנו, כי האחריות לדוחות הכספיים חלה עלינו.
- ידוע לנו, שביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים, בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידנו וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. כמו כן, ידוע לנו שבשל האופי המדגמי של הביקורת ומגבלות מובנות אחרות שלה, יחד עם המגבלות המובנות של כל מערכת הבקרה ודיווח, קיים סיכון שאינו ניתן למניעה כי הצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים לא התגלתה, על אף שהביקורת תוכננה ובוצעה כיאות בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל.
- ידוע לנו, שביקורת דוחות כספיים איננה מהווה חקירה שמטרתה לחשוף תרמית אפשרית (לרבות הונאה, מעילה, זיוף, הסתרה וכיוצ"ב) ואיננה כוללת אמצעים, שיטות ונהלים ספציפיים המשמשים בחקירה שכזו וכן העובדה כי הסיכון שלא תתגלה הצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים עקב תרמית גדול אף יותר מהסיכון שלא תתגלה הצגה מוטעית מהותית עקב טעות.
- ידוע לנו כי האחריות לקיים בקרה פנימית, אשר אנו קובעים שהיא נחוצה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים שלא תהיה בהם הצגה מוטעית מהותית, בין עקב טעות ובין עקב תרמית, חלה עלינו.
- ידוע לנו כי האחריות לתכנון וליישום של בקרה פנימית למניעתן וזיהוין של תרמיות חלה עלינו.
- המדיניות החשבונאית שאומצה ויושמה בדוחות הכספיים הינה נאותה.
- הנחות משמעותיות ששימשו אותנו בעריכת אומדנים בחשבונאות, לרבות אלה הנמדדים בשווי הוגן, הן סבירות.
- תהליכי המדידה, לרבות הנחות ומודלים קשורים, שנעשה בהם שימוש על ידנו בקביעת אומדנים בחשבונאות בהקשר של כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP), הינם נאותים והם יושמו באופן עקבי.
- יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים טופלו כראוי וניתן להם גילוי נאות בהתאם להוראות של כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

- עסקאות שבוצעו עם צדדים קשורים אינן כוללות הסכמים צדדיים שלא ניתן להם גילוי.
- נערכה התאמה או ניתן גילוי לגבי כל האירועים שאירעו לאחר תאריך הדוחות הכספיים ועד תאריך החתימה עליהם, שלגביהם כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) מחייבים התאמה או מתן גילוי.
- ההשפעות של הצגות מוטעות שלא תוקנו אינן מהותיות, הן בנפרד והן במצטבר, לדוחות הכספיים בכללותם.
- ההשפעות של כל ההליכים המשפטיים והתביעות הקיימות או הפוטנציאליות טופלו וניתן להן גילוי, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).
- לא אירעו ולא התגלו בתקופת הדיווח או לאחריה עד לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים אירועים המעידים על קשיים אפשריים בהמשך פעילותה של החברה המעמידים בספק משמעותי את יכולתה להמשיך בפעילותה כעסק חי.
- למיטב ידיעתנו ואמונתנו, לאחר שערכנו את הבירורים הדרושים על מנת שיהיה בידינו כל הידע המתאים, ההפרשות וההתחייבויות התלויות הנכללות בדוחות הכספיים הינן נאותות.
- במידת הצורך נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות לחוזים מכבידים או הפסדים העלולים להיווצר בביצוע התקשרויות של החברה, או מחמת אי-יכולתה לבצע התקשרויותיה.
- הבסיס לסתירת החזקה המתייחסת לשימוש בשווי הוגן שנקבעה בכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP), לגבי אותם אומדנים בחשבונאות שלא נמדדו בשווי הוגן או שלא ניתן לשווי הוגן גילוי, הינו נאות.
- הגילויים הקשורים לאומדנים בחשבונאות הם שלמים ונאותים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).
- לא אירעו אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים הדורשים התאמה של האומדנים בחשבונאות והגילויים שנכללים בדוחות הכספיים.
- ההנחות שנעשה בהן שימוש באומדנים בחשבונאות ובגילויים משקפות באופן נאות את כוונתנו ויכולתנו לנקוט בדרכי פעולה מיוחדות בשם החברה.

מידע שניתן ושלמות עסקאות ואירועים

- העמדנו לרשותכם:
 - גישה לכל המידע, שלגביו אנו מודעים כי הוא רלוונטי להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים, כגון: רשומות, מסמכים ועניינים אחרים;
 - מידע נוסף שביקשתם מאתנו לצורך הביקורת; וכן
 - העמדנו לרשותכם גישה בלתי מוגבלת וישירה לאנשים בחברה, ליועצים או מומחים חיצוניים של החברה וכן לגורמים המבצעים תפקידים בחברה בדרך של מיקור חוץ, שמהם קבעתם שנחוץ להשיג מידע ו/או ראיות ביקורת.
- העמדנו לרשותכם את כל הפרוטוקולים של אסיפות בעלי מניות, של ישיבות דירקטוריון וועדות הדירקטוריון ותרשומות של החלטות ודיונים משיבות שהתקיימו לא מכבר ושעבורן טרם הוכנו פרוטוקולים.
- הבאנו לידיעתכם את כל הליקויים בבקרה הפנימית שלהם אנו מודעים.
- הבאנו לידיעתכם שכל היתרות, העסקאות והאירועים נרשמו ברשומות החשבונאיות וקיבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים.
- הבאנו לידיעתכם את תוצאות הערכתנו של הסיכון שקיימת הצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים כתוצאה מתרמית.
- הבאנו לידיעתכם כל מידע שאנו מודעים לקיומו לגבי כל תרמית או חשד לתרמית המשפיעים על החברה ושבה מעורבים:
 - חברי הדירקטוריון ו/או ההנהלה;

- עובדים המכהנים בתפקידים משמעותיים בתחום הבקרה הפנימית; או
- אחרים – כאשר לתרמית עלולה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
- הבאנו לידיעתכם כל מידע ביחס לטענות כלשהן לתרמית, או חשד לתרמית, המשפיעות על הדוחות הכספיים של החברה אשר דווחו על ידי עובדים, עובדים לשעבר, אנליסטים, גופים מפקחים או אחרים.
- הבאנו לידיעתכם את כל המקרים הידועים של אי קיום או חשד לאי קיום הוראות חוק ורגולציה אשר את השפעותיהם יש לשקול בעת ההכנה של הדוחות הכספיים.
- הבאנו לידיעתכם את זהותם של הצדדים הקשורים של החברה ואת כל היתרות והעסקאות עם צדדים קשורים שאנו מודעים להם.
- הבאנו לידיעתכם שכל הנכסים וההתחייבויות, לרבות התחייבויות תלויות, נכללו באופן נאות בדוחות הכספיים.
- הבאנו לידיעתכם שאין לנו תכניות העשויות להשפיע באופן מהותי על הערך בספרים או על סיווגם של נכסים והתחייבויות, שלא קיבלו ביטוי בדוחות הכספיים.
- לא הוטלו שעבדים על נכסי החברה, פרט לאלה שהובאו לידיעתכם, ואשר ניתן להם גילוי נאות בדוחות הכספיים.
- ברשותנו מסמכי בעלות נאותים בגין נכסי החברה.
- לא קיימות מגבלות על השימוש ביתרות מזומנים בבנקים או בנכסים אחרים, פרט לאלה שהובאו לידיעתכם, ואשר ניתן להם גילוי נאות בדוחות הכספיים.
- הבאנו לידיעתכם את כל ההליכים המשפטיים והתביעות הקיימות או הפוטנציאליות הידועות שאת השפעותיהן יש לשקול בהכנת הדוחות הכספיים.
- הבאנו לידיעתכם את כל ההודעות שהתקבלו מרשויות רגולטוריות בנוגע לדיווח הכספי.

 מר אוהד גולד סמנכ"ל כספים	 גב' סאלי גליצנשטיין מנכ"לית	 גב' עינת קליש רותם יו"ר הדירקטוריון
---	---	---

הצהרה בכתב של הדירקטוריון של
יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

לכבוד

בריתמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

רח' מעלה השחרור 5

חיפה

10 במאי 2021

מכתב הצהרה זה ניתן בקשר לביקורת שערכתם על הדוחות הכספיים של חברת יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן – "החברה"), הכוללים את הדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 של החברה, ואת הדוח על הרווח או ההפסד, הדוח על השינויים בהון העצמי והדוח על תזרימי המזומנים של החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, לשם מתן חוות דעת אם הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

הננו לאשר כי:

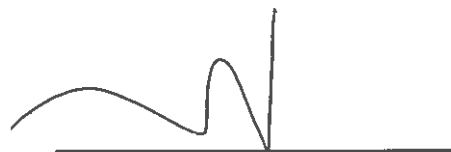
דוחות כספיים

- מילאנו את חובותינו, כפי שנקבעו בתנאי ההתקשרות לעריכת ביקורת מתאריך 2 באוגוסט 2020 להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).
- הנחות משמעותיות ששימשו אותנו בעריכת אומדנים בחשבונאות, לרבות אלה הנמדדים בשווי הוגן, הן סבירות.
- יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים טופלו כראוי וניתן להם גילוי נאות בהתאם להוראות של כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).
- נערכה התאמה או ניתן גילוי לגבי כל האירועים שאירעו לאחר תאריך הדוחות הכספיים ועד תאריך החתימה עליהם, שלגביהם כללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) מחייבים התאמה או מתן גילוי.
- ההשפעות של הצגות מוטעות שלא תוקנו אינן מהותיות, הן בנפרד והן במצטבר, לדוחות הכספיים בכללותם.
- לא אירעו ולא התגלו בתקופת הדיווח או לאחריה עד לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים אירועים המעידים על קשיים אפשריים בהמשך פעילותה של החברה המעמידים בספק משמעותי את יכולתה להמשיך בפעילותה כעסק חי.

מידע שניתן

- העמדנו לרשותכם:
 - גישה לכל המידע, שלגביו אנו מודעים כי הוא רלוונטי להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים, כגון: רשומות, מסמכים ועניינים אחרים;
 - מידע נוסף שביקשתם מאתנו לצורך הביקורת; וכן
 - גישה בלתי מוגבלת לאנשים בתוך החברה שמהם קבעתם שנחוץ להשיג ראיות ביקורת.
- כל העסקאות נרשמו ברשומות החשבונאיות וקיבלו ביטוי בדוחות הכספיים.

- הבאנו לידיעתכם את תוצאות הערכתנו של הסיכון שקיימת הצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים כתוצאה מתרמית.
- הבאנו לידיעתכם כל מידע שאנו מודעים לקיומו לגבי כל תרמית או חשד לתרמית המשפיעים על החברה ושבה מעורבים:
 - חברי הדירקטוריון ו/או ההנהלה;
 - עובדים המכהנים בתפקידים משמעותיים בתחום הבקרה הפנימית, או
 - אחרים – כאשר לתרמית עלולה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
- הבאנו לידיעתכם כל מידע ביחס לטענות כלשהן לתרמית, או חשד לתרמית, המשפיעות על הדוחות הכספיים של החברה אשר דווחו על ידי עובדים, עובדים לשעבר, אנליסטים, גופים מפקחים או אחרים.
- הבאנו לידיעתכם את כל המקרים הידועים של אי קיום או חשד לאי קיום הוראות חוק ורגולציה אשר את השפעותיהם יש לשקול בעת ההכנה של הדוחות הכספיים.
- הבאנו לידיעתכם את זהותם של הצדדים הקשורים של החברה ואת כל היתרות והעסקאות עם צדדים קשורים שאנו מודעים להם.


 גב' עינת קליש רותם
 יו"ר הדירקטוריון

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2020

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2020

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים הדוחות הכספיים:
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח או הפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-14	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים 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 2020 ו-2019, ואת הדוחות על הרווח או הפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. 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 מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1' לדוחות הכספיים בדבר סיום הסכם ההתקשרות של החברה עם משרד התחבורה.

בריסמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 10 במאי 2021

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן מאחר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-elyon@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחזור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנזל הר חוצות
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jerusalem@deloitte.co.il

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
דוחות על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נכסים			
175,810	173,949	3	נכסים שוטפים
236,767	120,965	4	מזומנים ושווי מזומנים
1,480	702		לקוחות
414,057	295,616		חייבים ויתרות חובה
30	30	2ה'	נכסים לא שוטפים
2,522	1,258	5	השקעות במניות חברת בת
2,552	1,288		רכוש קבוע, נטו
416,609	296,904		סה"כ נכסים
התחייבויות והון עצמי			
246,403	117,403	6	התחייבויות שוטפות
85,223	95,544	7	ספקים והמחאות לפרעון
331,626	212,947		זכאים ויתרות זכות
197	-	8	התחייבויות לא שוטפות
			התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
331,823	212,947		סה"כ התחייבויות
הון עצמי			
1	1		הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
84,785	83,956		עודפים
84,786	83,957		
416,609	296,904		סה"כ התחייבויות והון עצמי

אורח גולד
מנהל כספים

סאלי גליצנשטיין
מנכ"לית

ענת קליש רותם
יו"ר הדירקטוריון

10 במאי 2021
תאריך אישור הדוחות
הכספיים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
דוחות על הרווח או הפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2019	2020	אלפי ש"ח		
843,005	498,266	9		הכנסות
817,219	483,623	10		הכנסות מעבודות ומשירותים
25,786	14,643			עלות העבודות והשירותים
				רווח גולמי
1,042	927			הכנסות מפעילויות נלוות
12,732	17,587	11		הוצאות הנהלה וכלליות
14,096	(2,017)			רווח (הפסד) מפעולות רגילות
-	1,232			הכנסות אחרות
(55)	(44)			הוצאות מימון
14,041	(829)			רווח (הפסד) לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u>	
70,745	70,744	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2019</u>
14,041	14,041	-	רווח לשנה
84,786	84,785	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</u>
(829)	(829)	-	הפסד לשנה
83,957	83,956	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</u>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

14,041	(829)
(23,586)	(902)
(9,545)	(1,731)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

(1,280)	(130)
(1,280)	(130)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות ברכוש קבוע
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

(10,825)	(1,861)
186,635	175,810
175,810	173,949

ירידה במזומנים ושווי מזומנים בשנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

675	1,394
675	1,394

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(22,147)	115,802
(1,842)	778
17,614	(129,000)
(17,458)	10,321
(428)	(197)
(24,261)	(2,296)
(23,586)	(902)

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים והמחאות לפרעון
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו

סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן - "החברה") הוקמה ביום כ' בכסלו תשנ"ו - 13 בדצמבר, 1995 כחברה פרטית שמספרה 512241696.

החברה הוקמה על ידי עיריית חיפה ונמצאת בבעלות מלאה שלה.

החברה מבצעת עבודות בינוי, פיתוח ואחזקה כולל ניהולן הכלכלי וההנדסי, לרבות תאום פיקוח וניהול הפרויקטים עבור עיריית חיפה ורשויות אחרות, בנושאי תשתיות ובנייה ציבורית, לרבות רכישה, פינוי, הפקעה וכו' של קרקעות.

החברה פועלת בעיקר לצורך הקמת פרויקטים לעיריית חיפה.

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 שיוזרה לה המשרד. ביום 7 באוקטובר, 2020 התקבלה החלטת ממשלה לחברות הממשלתיות בדבר שינוי מטרותיהן וטיפול בפרויקטים של חברת יפה נוף.

בימים אלו מתנהל מו"מ ביחס לאופן ההפרדות ממשרד התחבורה, מו"מ אשר טרם הבשיל לידי טיוטת הסכם חתום וזאת נוכח אי הסכמות בין המשרד, החברה ועיריית חיפה.

לצד ניהול מו"מ הקפיא משרד התחבורה את התקציבים בגין הפרויקטים המטופלים על ידי החברה ולאור זאת נאלצה החברה להודיע לספקים על הקפאת העבודות לתקופה של 30 יום ועיכובים אפשריים בתשלום חשבונות.

המשרד שילם את כל החשבונות אשר הגישה החברה עד וכולל חודש יולי 2020, למעט כ-705 אלפי ש"ח, תשלומים החל מחודש אוגוסט טרם הועברו לחברה. בהתאם לחוות דעת משפטית שהונחה עבור החברה ישנה סבירות נמוכה שהחברה לא תקבל בסופו של דבר את המגיע לה עבור השירותים שניתנו על ידי החברה למשרד התחבורה. הרווח בגין שירותים אלו בתקופה שלאחר חודש אוגוסט הינו בסך כולל של כ-4.3 מ' ש.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, קיימות התחייבויות לספקים בגין ביצוע עבודות לאחר חודש אוגוסט בסך של כ-97 מיליון ש"ח ויתרת חוב של משרד התחבורה בסך של כ-100 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוח, לא ידוע אם תשלומים אלו ישולמו ע"י משרד התחבורה דרך יפה נוף או בדרך עקיפה אחרת.

במקביל לירידת היקף הפעילות של החברה, בוצעו צעדי התייעלות נרחבים שכוללים צמצום שטח המשרדים של החברה מ-3 קומות לקומה אחת בלבד, צמצום מצבת כוח האדם של החברה, צמצום הוצאות רוחבי הכולל שיפור תנאי ההתקשרות עם ספקים שונים ועוד.

ג. בנוסף להמשך הפעילות של החברה אל מול עיריית חיפה, פעילות שנמשכת כסדרה, החברה פועלת על ייזום 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, מתקנים שיוקמו על גגות בתי ספר בעיר חיפה.

ד. הגדרות:

צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי החשבון בישראל.

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

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

ה. 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. החברה אינה מאחדת בדוחותיה הכספיים את נתוני הכספיים של חברת נוף כרמל ים בע"מ וזאת מאחר שנתונים אלו מהווים שיעור שאינו מהותי מכלל נכסיה ותוצאותיה הכספיים של החברה. ההשקעה בחברת נוף כרמל ים בע"מ מוצגת על בסיס עלות היסטורית.

ו. 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 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:

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

ז. הפרשה לחובות מסופקים

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

ח. 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 באור 13.

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

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. 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 מקפים לרווח או הפסד.

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

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
10,732	11,599
165,013	162,350
65	-
<u>175,810</u>	<u>173,949</u>

מזומן בש"ח
פקדונות בש"ח
מזומן במט"ח

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
196,271	100,449
37,430	19,488
1,500	-
1,566	1,028
<u>236,767</u>	<u>120,965</u>

משרד התחבורה
עיריית חיפה, נטו
המחאות לגביה
חייבים אחרים, נטו

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - רכוש קבוע

סה"כ	ציד וריהוט משרדי	מחשבים וציוד היקפי	שיפורים במושכר
אלפי ש"ח			
4,688	1,297	1,905	1,486
130	5	114	11
(860)	(135)	-	(725)
3,958	1,167	2,019	772
2,166	841	1,152	173
1,394	172	479	743
(860)	(135)	-	(725)
2,700	878	1,631	191
1,258	289	388	581

עלות
 ליום 1 בינואר 2020
 רכישות
 גרועות
 ליום 31 בדצמבר 2020

פחת נצבר
 ליום 1 בינואר 2020
 תוספות
 גרועות
 ליום 31 בדצמבר 2020

עלות מופחתת
 ליום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	ציד וריהוט משרדי	מחשבים וציוד היקפי	שיפורים במושכר
אלפי ש"ח			
3,408	1,247	1,771	390
1,280	50	134	1,096
4,688	1,297	1,905	1,486
1,491	778	668	45
675	63	484	128
2,166	841	1,152	173
2,522	456	753	1,313

עלות
 ליום 1 בינואר 2019
 רכישות
 ליום 31 בדצמבר 2019

פחת נצבר
 ליום 1 בינואר 2019
 תוספות
 ליום 31 בדצמבר 2019

עלות מופחתת
 ליום 31 בדצמבר 2019

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - ספקים והמחאות לפרעון

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
211,207	117,386	חובות פתוחים
35,196	17	המחאות לפרעון
<u>246,403</u>	<u>117,403</u>	

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
5,010	3,533	מקדמות מלקוחות
1,990	1,108	עובדים ומוסדות בגין שכר
5,700	6,000	הפרשה למשפטיות (*)
129	129	הוצאות לשלם
72,394	84,774	מזמיני עבודות
<u>85,223</u>	<u>95,544</u>	

(*) לפרטים נוספים ראה באור 14 להלן.

באור 8 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

בשנת 2020 מצבת העובדים של החברה צומצמה בצורה משמעותית כאמור בסעיף 1'ב' לעיל. נכון למועד הדוח, כל עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963 ולכן לא קיימת התחייבות לפיצויים בחברה.

באור 9 - הכנסות מעבודות ומשירותים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
292,283	171,081	תחבורה ציבורית
36,960	7,226	כבישים ועורקים
287,223	201,829	נמלים
77,677	37,183	תשתיות עירוניות
66,821	53,069	אחזקה ורשות תמרור
36,620	5,582	בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום
27,081	15,050	צוות תכנית אב
18,340	7,246	אחרות
<u>843,005</u>	<u>498,266</u>	

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - עלות העבודות והשירותים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
283,992	166,314	תחבורה ציבורית
35,892	7,955	כבישים ועורקים
278,857	195,948	נמלים
74,754	34,918	תשתיות עירוניות
65,094	51,640	אחזקה ורשות תמרור
35,003	5,317	בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום
26,386	14,649	צוות תכנית אב
17,241	6,882	אחרות
<u>817,219</u>	<u>483,623</u>	

באור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
11,838	11,169	שכר עבודה ונלוות
2,108	2,130	אחזקת משרדים ושכר דירה
538	2,935	שירותים מקצועיים
1,655	1,412	אחזקת רכב
625	662	אגרות, מיסים וביטוח
(1,900)	300	הפרשה למשפטיות
675	1,394	פחת
651	300	הפרשה לחובות מסופקים
604	636	אחרות
<u>(4,062)</u>	<u>(3,351)</u>	השתתפות אחרים בהוצאות
<u>12,732</u>	<u>17,587</u>	

יפה נופ תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - התקשרויות מהותיות

הסכם עם עיריית חיפה:

החברה התקשרה בשנת 2000 בהסכם עם עיריית חיפה (להלן - "ההסכם עם העירייה") בהסכם מסגרת לביצוע פרויקטים של תחבורה, תשתיות, בינוי, פיתוח ואחזקה, כולל את ניהולם הכלכלי וההנדסי של פרויקטים בחיפה ומטרופולין חיפה.

בהתאם להסכם עם העירייה נקבע כי כל 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%.

הסכם עם 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. בשנת 2019 החליטו הצדדים להאריך את ההסכם לתקופה נוספת עד ליום 30 ביוני 2020.

ביום 30 ביוני 2020 הגיעה לסיומה ההתקשרות עם משרד התחבורה, לפרטים נוספים ראה באור 1'ב'.

בגין ביצוע העבודה ישלם משרד התחבורה לחברה את העלויות שהוציאה בפרויקט בפועל במסגרת התקציב המאושר, בתוספת דמי ניהול בשיעור של 3%.

באור 13 - עסקאות עם צדדים קשורים

החברה מבצעת פרויקטים של תחבורה, תשתיות, בינוי, פיתוח ואחזקה עבור חברת האם שלה – עיריית חיפה. לפרטים אודות ההסכם עם עיריית חיפה, ראה באור 12 לעיל. בנוסף, החברה שוכרת מעיריית חיפה את מבנה המשרדים שלה. להלן פירוט עסקאות החברה עם עיריית חיפה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
<u>144,827</u>	<u>58,131</u>
<u>1,330</u>	<u>1,330</u>

הכנסות

הכנסות מעיריית חיפה

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות שכר דירה לעיריית חיפה

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - תביעות משפטיות

א. ת"צ 33691-11-18 איליה טובה ואח' נ' נצבא ויפה נוף בע"מ

כנגד החברה הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית בנושא נגישות במתקן תחבורתי לאנשים עם מוגבלות בראייה. התביעה הוגשה כנגד נצבא, מפעילי תחנות, אגד והחברה, כל אחת לגבי המתקנים התחבורתיים בבעלותה או בניהולה. התביעה הייצוגית עוסקת בהפרה נטענת של חובת כריזה במתקנים תחבורתיים בהתאם לתקנה 27 א' לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (הסדרת נגישות לשירותי תחבורה ציבורית) (להלן - "התקנות") בשילוב סעיף 14 לתוספת התשיעית לתקנות, לפיה במתקן תחבורתי תהיה כריזה אשר תפיק שמע בעוצמה הגבוהה מרמת הרעש הסביבתי ב-15 דציבלים לפחות.

התובעים מבקשים מבית המשפט שיטיל סעד של צו עשה להתקנת והפעלת אמצעי כריזה וכן מבקשים פיצוי בגין נזק שאינו ממוני בסך של 187,500 אלפי ש"ח.

לטענת התובעים, כל הנתבעות בתביעה לרבות החברה אינן עומדות בתקנה 27 א' לתקנות לעניין הכריזה. יתר על כן, התובעים מבהירים שלא די במערכת כריזה אלא בתוכן הכריזה. החברה דוחה את כלל הטענות של התובעים.

התיק קבוע לדיון במעמד ב"כ המדינה ביום 21 ביוני 2021.

החברה אינה יכולה, בשלב זה של ההליך, להעריך את העלויות אשר יהיו כרוכות בהתקנת והפעלת המערכת, במידה ובית המשפט יורה על כך.

ב. תביעות נוספות

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות משפטיות נוספות בסכום כולל של כ-50.2 מיליון ש"ח. הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת היועצים המשפטיים שלה, יצרה הפרשה מתאימה בדוחות הכספיים.

באור 15 - מיסים

א. מס הכנסה

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

ב. הוצאות עודפות

החברה משלמת מקדמות מס בשיעור של 90% על הוצאות מסוימות העולות על הסכומים המחושבים בהתאם לתקנות מס הכנסה. סכומי המקדמות נזקפים להוצאות ומוצגים בסעיפי הוצאה 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.

באור 16 - אירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפרצות נגיף הקורונה והתפשטותו, אשר הביאה לחוסר וודאות גדולה בשווקים ולהאטה המורגשת בפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. השפעות הנגיף והפעולות לצמצום התפשטותו בארץ ובעולם אינן משליכות על הפעילות העסקית של החברה, בין היתר לאור השתייכות החברה לענף הבנייה שנחשב כ"ענף חיובי".

