

יפה גוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2021

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2021

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
7-15	ביאורים לדוחות הכספיים



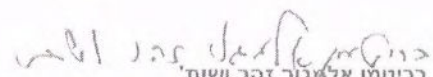
**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
יפה נופ תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של יפה נופ תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020, ואת הדוחות על הרווח או הפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדיקטוריון 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 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 הדיקטוריון 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, 2021 ו-2020 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 הסכח ההתקשרות של החברה עם משרד התחבורה.


יחזקאל אלמגור
בריתמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 10 באפריל, 2022

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ח.ד. 16593 תל אביב 6110402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת ניר אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני ח.ד. 583 אילת, 8310402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ח.ד. 56-48 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר הוצבים ירושלים, 914510 ח.ד. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazerat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371623 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור
173,949	163,806	3
120,965	66,986	4
702	1,005	
295,616	231,797	
30	30	ה'2
1,258	1,175	5
-	324	13
-	1,352	13
1,288	2,881	
296,904	234,678	

נכסים

נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים
 השקעות במניות חברת בת
 רכוש קבוע, נטו
 חנונים ועמדות טעינה
 מתקנים סולאריים
 סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות
 ספקים והמחאות לפרעון
 זכאים ויתרות זכות
 סה"כ התחייבויות שוטפות

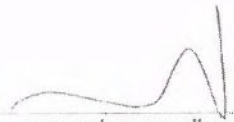
הון עצמי
 הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ב.
 עודפים
 סה"כ הון עצמי

סה"כ התחייבויות והון עצמי

117,403	68,765	6
95,544	91,320	7
212,947	160,085	
1	1	
83,956	74,592	
83,957	74,593	
296,904	234,678	


 רו"ח שירן פיסו
 סמנכ"לית הכספים


 סאלי גלעז
 מנכ"לית


 ד"ר עינת קליש רותם
 יו"ר הדירקטוריון

10 באפריל 2022
 תאריך אישור הדוחות
 הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים נהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
498,266	38,285	9	הכנסות מעבודות ומשירותים
483,623	36,891	10	עלות העבודות והשירותים
14,643	1,394		רווח גולמי
(927)	(173)		הכנסות מפעילויות נלוות
5,303 (*)	3,438	11	הוצאות הנדסה
12,284 (*)	7,479	12	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,017)	(9,350)		הפסד מפעולות רגילות
1,232	-		הכנסות אחרות
(44)	(14)		הוצאות מימון
(829)	(9,364)		הפסד לשנה

(*) מוין מחדש

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון מניות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
1	84,785	84,786	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	(829)	(829)	הפסד לשנה
1	83,956	83,957	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-	(9,364)	(9,364)	הפסד לשנה
1	74,592	74,593	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(829)	(9,364)
(902)	1,304
(1,731)	(8,060)

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

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

(130)	(407)
-	(324)
-	(1,352)
(130)	(2,083)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעות ברכוש קבוע
 השקעות בחניונים ועמדות טעינה
 השקעות במתקנים סולאריים
 מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

(1,861)	(10,143)
175,810	173,949
173,949	163,806

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	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

1,394	490
1,394	490

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

115,802	53,979
778	(303)
(129,000)	(48,638)
10,321	(4,224)
(197)	-
(2,296)	814
(902)	1,304

ירידה בלקוחות
 ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
 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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כללי

א. יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן - "החברה") עוסקת בביצוע עבודות 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 עבור עיריית חיפה.

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.

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 שיוזר לה המשרד. ביום 7 באוקטובר 2020 התקבלה החלטת ממשלה לחברות הממשלתיות בדבר שינוי מטרותיהן וטיפול בפרויקטים של חברת יפה נוף. סיום ההתקשרות הוביל לצמצום בהיקפי פעילות החברה בחציון השני של שנת 2020 ובשנת 2021. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, יתרת התחייבויות לספקים בגין ביצוע עבודות עומדת על כ- 50 מיליון ש"ח ויתרת חוב של משרד התחבורה בסך של כ- 54 מיליון ש"ח.

ג. כנסף 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 שיוקמו על גגות בתי ספר בעיר חיפה. לפרטים נוספים ראה ביאור 13.

ד. הגדרות:

צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות מספר 41 "גילויים בהקשר לצד קשור".

ביאור 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מזומנים ושוי 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.

ה. השקעה בחברת נוף כרמל ים בע"מ

ביום 31 באוקטובר, 2002 התאגדה חברת נוף כרמל ים בע"מ אשר הקצתה 30,000 מניות וגילות 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 וחוויה הכספיים של חברת נוף כרמל ים בע"מ וזאת מאחר שנתונים אלו מהווים שיעור שאינם 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) הפחתות 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 הונס מוקן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו נדלקמן:

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 הפריקטים בפועל. ההכנסות נקבעות בהתאם לעלויות בתוספת דמי ניהול. לפרטים אודות התקשרויות מהותיות, ראה ביאור 13.

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

ט. הפרשה למשפטיים

הפרשות מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומון 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 לזרוע או הפסד.

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

יפה גוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. 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 כמידה 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 רשימת הקו הישר על פני אורך תקופת ההסכם במועד בו החלה הפעלת החניון.

הכנסות ועלויות הקשורות לשירותי התפעול מוכרות בהתאם לתקן חשבונאות 25 הכנסות, בכל שנה יוכרו עלויות תפעול ומנגד יוכרו הכנסות שנגבו מהמשתמשים בחניונים.

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

ביאור 3 - מזומנים ושוי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,599	163,806
162,350	
173,949	163,806

מזומן בש"ח
פקדונות בש"ח

ביאור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
100,449	54,666
19,488	11,608
1,028	714
120,965	66,988

משרד התחבורה
עיריית חיפה, נטו
חייבים אחרים, נטו

ביאור 5 - רכוש קבוע

שיפורים במושכר אלפי ש"ח	מחשבים וציוד היקפי אלפי ש"ח	ציוד וריהוט משרדי אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
772	2,019	1,167	3,958
	400	7	407
772	2,419	1,174	4,365
206	1,631	862	2,699
76	358	57	491
282	1,989	919	3,190
490	430	255	1,175

עלות
ליום 1 בינואר 2021
רכישות
ליום 31 בדצמבר 2021

פחת נצבר
ליום 1 בינואר 2021
תוספות
ליום 31 בדצמבר 2021

עלות מופחתת
ליום 31 בדצמבר 2021

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

ביאור 5 - רכוש קבוע (המשך)

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

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

ביאור 6 - ספקים והמחאות לפרעון

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
117,386	68,764
17	1
117,403	68,765

חובות פתוחים
 המחאות לפרעון

ביאור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,533	3,523
1,108	806
6,000	5,000
129	129
84,774	81,862
95,544	91,320

מקדמות מלקוחות
 עובדים ומוסדות בגין שכר
 הפרשה למשפטיים (*)
 הוצאות לשלם
 מזמיני עבודות

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 15 להלן.

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

ביאור 8 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד

בשנת 2020 מצבת העובדים של החברה צומצמה בצורה משמעותית כאמור בסעיף 11 לעיל. נכון למועד הדוח, כל עובדי החברה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963 ולכן לא קיימת התחייבות לפיצויים בחברה.

ביאור 9 - הכנסות מעבודות ומשירותים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
448,255	4,276
42,157	27,048
579	1,517
-	462
10	1,130
7,265	3,852
50,011	34,009
498,266	38,285

משרד התחבורה
 עיריית חיפה ואחרים:
 תשתיות ובינוי
 אנרגיה וסביבה
 תחבורה וחניה
 עיצוב המרחב העירוני
 תיירות ופנאי

ביאור 10 - עלות העבודות והשירותים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
435,595	4,156
40,353	26,031
568	1,461
9	443
59	1,082
7,039	3,718
48,028	32,735
483,623	36,891

משרד התחבורה
 עיריית חיפה ואחרים:
 תשתיות ובינוי
 אנרגיה וסביבה
 תחבורה וחניה
 עיצוב המרחב העירוני
 תיירות ופנאי

ביאור 11 - הוצאות הנדסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,662 (*)	3,102
962 (*)	377
(3,321) (*)	(41)
5,303	3,438

שכר עבודה וגלוות
 אחזקת רכב
 השתתפות אחרים בהוצאות

(*) מוין מחדש.

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

ביאור 12 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,507 (*)	2,885	שכר עבודה ונלוות
2,130	1,598	אחזקת משרדים ושכר דירה
2,935	2,269	שירותים מקצועיים
450 (*)	328	אחזקת רכב
662	651	אגרות, מיסים וביטוח
300	(1,000)	הפרשה למשפטיות
1,394	491	פחת
300	-	הפרשה לחובות מסופקים
(30)	(30)	השתתפות אחרים בהוצאות
636	287	אחרות
<u>12,284</u>	<u>7,479</u>	

(*) מוין מחדש.

ביאור 13 - התקשרויות מהותיות

עיריית חיפה:

החברה התקשרה בשנת 2000 בהסכם עם עיריית חיפה (להלן - "ההסכם עם העירייה") בהסכם מסגרת לריצוע 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 ונבצע 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 וחתמו 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 נקבעים ע"י ועדת הכספים של העירייה.

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

ביאור 13 - התקשרויות מהותיות (המשך)

מתקנים סולאריים על גגות:

החברה הוסמכה על ידי עיריית חיפה להוביל מהלך של התקנת מערכות לייצור חשמל מבוסס 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 המערכות מן הגגות, להעבירן 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 לעבודה בפרויקט תהא החברה זכאית לתקורה בגין עלויות ההקמה והתפעול השוטף. הפרויקט ינהל על ידי יפה נוף כמשקל כלכלי סגור, באמצעות חשבון "יעודי נפרד", בו ינהל ההכנסות וההוצאות בפרויקט. הרווחים שייצברו בפרויקט יוחזקו בחשבון "יעודי" וישמשו את יפה נוף אך ורק 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. 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 ביאור 1'.

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

ביאור 14 - 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 ביאור 13 לעיל. בנוסף, החברה שוכרת מעיריית חיפה את מבנה המשרדים שלה. להלן פירוט עסקאות החברה עם עיריית חיפה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,131	32,443	הכנסות
		הכנסות מעיריית חיפה
1,330	1,000	הוצאות הנהלה וכלליות
		הוצאות שכר דירה לעיריית חיפה

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

ביאור 15 - 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, מפעיל 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 שאיננו 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.

ביום 14 בדצמבר 2021 קיבל בית המשפט את בקשת המבקשים להסתלק מן הבקשה לאישור תובענה ייצוגית.

ב. תביעות נוספות

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות משפטיות נוספות בסכום כולל של כ- 34.4 מיליון ש"ח. הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת היועצים המשפטיים שלה, יצרה הפרשה מונאמנה בוועדות הכספיים.

ביאור 16 - 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 ההוצאה בגינה הוטלה המקדמה.

ג. החברה רשומה במס ערך מוסף כמ"כ"ר. על כן היא איננה מקזזת מס תשלומות והיא משלמת מס שכר בשיעור של 7.5% מהוצאות השכר שלה.

ד. שומות ניכויים

לחברה שומות ניכויים סופיות עד וכולל שנת המס 2017.