

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואה החשבון המבקר
2	מאזנים
3	דוחות רווח והפסד
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5-6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-16	באורים לדוחות הכספיים

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

ביקרנו את הדוח על המצב הכספי המצורף של יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2022 את הדוח על הרווח והפסד ודוח על השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו התאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו התאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו עליהם מיום 10 באפריל 2022 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 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 ליום 31 בדצמבר, 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי לשנה שהסתיימה באותו התאריך 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 סגול	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 ברשות עצמן RSM international. היא השם הניתן לרשת של פירמות ייעוץ וראיית חשבון עצמאיות ובלתי תלויות, כל פירמה פועלת על אחריותה. RSM international אינה טחקית באף רשת שיטות כשפות נפרדות.

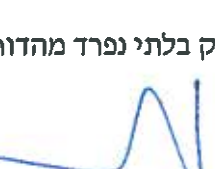
ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח		באור	
נכסים שוטפים			
163,806	133,814	3	מזומנים ושווי מזומנים
-	19,263		השקעות בבטוחות סחירות
66,986	60,616	4	לקוחות
1,005	896	5	חייבים ויתרות חובה
231,797	214,589		
נכסים לא שוטפים			
30	2,067	2,6	השקעה במניות חברת בת
1,175	920	7	רכוש קבוע
(1) 1,676	11,324	2,8	נכסים בלתי מוחשיים
2,881	14,311		
234,678	228,900		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
(1) 65,853	66,178	9	ספקים ונותני שירותים
(1) 94,232	94,113	10	זכאים ויתרות זכות
160,085	160,291		
74,593	68,609		הון עצמי
234,678	228,900		סה"כ התחייבויות והון עצמי

(1) מוין מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המספיים.


רו"ח שירן פיסו
סמנכ"לית כספים


סאלי גל גבונשטיין
מנכ"לית


ד"ר עינת קליש
רותם
יו"ר הדירקטוריון

30 באפריל, 2023
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח		באור	
38,285	49,364	12	הכנסות מעבודות ושירותים
36,891	46,449	13	עלות העבודות והשירותים
1,394	2,915		רווח גולמי
(173)	(28)		הכנסות מפעילויות נלוות
3,438	3,418	14	הוצאות הנדסה
7,479	8,143	15	הוצאות הנהלה וכלליות
(9,350)	(8,618)		הפסד מפעולות רגילות
14	730		הכנסות מימון
(9,364)	(7,888)		הפסד השנה לאחר מימון
-	133	16	הוצאות אחרות
(9,364)	(8,021)		הפסד השנה לאחר הוצאות אחרות
-	2,037	6	רווחי אקוויטי
(9,364)	(5,984)		הפסד השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
		תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
(9,364)	(5,984)	הפסד נקי לשנה
1,304	7,399	ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(8,060)	1,415	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(407)	(65)	רכישת רכוש קבוע
(1,676)	(10,042)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
-	(2,037)	השקעה בחברות בנות וקשורות
-	(19,263)	השקעה בבטוחות סחירות
(2,083)	(31,407)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(10,143)	(29,992)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
173,949	163,806	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
163,806	133,814	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	
2021	2022
אלפי ש"ח	
490	714
53,979	6,370
(303)	109
(1) (51,549)	325
(1) (1,313)	(119)
814	6,685
1,304	7,399

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת והפחותות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה בלקוחות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות

ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

(1) מוין מחדש

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. 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 שיורה 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 שיוקמו על גגות בתי הספר בעיר חיפה. לפרטים ראה ביאור 17.

ד. הגדרות:

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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 בבטוחות 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.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 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 (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. 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	

ח. הפרשה לחובות מסופקים

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

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה 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 מסר 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	
2021	2022
אלפי ש"ח	
163,806	1,975
-	131,839
163,806	133,814

מזומן בש"ח

פקדונות בש"ח

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
54,666	50,011
11,606	9,869
1,365	1,387
(651)	(651)
66,986	60,616

משרד התחבורה

עיריית חיפה, נטו

חייבים אחרים

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
423	415
-	5
567	230
15	246
1,005	896

הוצאות מראש

מוסדות

חברה קשורה

הכנסות לקבל

באור 6 - השקעה במניות חברת בת

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
30	30
-	87
-	1,950
30	2,067

השקעה במניות נוף כרמל ים בע"מ
רווחי אקוויטי השנה
רווחי אקוויטי שנים קודמות

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 לתאריך 31.12.2021 נוהלה לפי מודל העלות, החל משנת 2022 יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ התחילה לנהל את ההשקעה בנוף כרמל ים בע"מ לפי מודל השווי המאזני (IAS 28).

באור 7 - רכוש קבוע

שיפורים במושכר	מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד 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

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

		ספקים ונותני שירותים	באור 9 -
ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח			
(1) 65,852	66,149	חובות פתוחים	
1	29	המחאות לפרעון	
<u>65,853</u>	<u>66,178</u>		

		זכאים ויתרות זכות	באור 10 -
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	
129	48	הוצאות לשלם	
(1) 84,774	86,497	מזמיני עבודות	
<u>94,232</u>	<u>94,113</u>		

(1) מוין מחדש

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		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
4,276	1,569	משרד התחבורה
27,048	26,745	תשתיות ובינוי
(1) 166	404	אנרגיה וסביבה
(1) 137	2,387	תחבורה וחניה
1,130	1,735	עיצוב המרחב העירוני
3,852	6,483	תיירות ופנאי
(1) 1,676	10,041	הכנסות משירותי הקמת חניונים וגגות סולאריים
38,285	49,364	

(1) מוין מחדש

באור 13 -

עלות העבודות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
4,156	1,547	משרד התחבורה
26,031	25,588	תשתיות ובינוי
(1) 161	92	אנרגיה וסביבה
(1) 130	1,257	תחבורה וחניה
1,082	1,661	עיצוב המרחב העירוני
3,718	6,255	תיירות ופנאי
(1) 1,613	9,655	עלות הקמת חניונים וגגות סולאריים
-	(2) 394	פחת והפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים
36,891	46,449	

(1) מוין מחדש

(2) ראה ביאור 16 בכל הקשור להפעלה והקמה של חניונים ומתקנים על גגות סולאריים

באור 14 - הוצאות הנדסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
3,102	3,023
377	438
(41)	(43)
<u>3,438</u>	<u>3,418</u>

שכר עבודה ונלוות
אחזקת רכב
השתתפות אחרים בהוצאות

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
3,422	3,930
1,598	1,742
1,732	759
328	416
651	616
(1,000)	-
491	320
287	398
(30)	(38)
<u>7,479</u>	<u>8,143</u>

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

באור 16 - הוצאות אחרות

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

ביטול רווח משנים קודמות

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 ניהול 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.

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 ב'.

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 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 ניכויים סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

* * *