

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-18	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, 2023 ו-2024 ואת הדוחות על הרווח וההפסד הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי, 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 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 מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 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

27 באפריל, 2025

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

www.rsmisrael.co.il

מודיעין עילית
אבני הר 46,
מודיעין עילית
טלפון: 074-7680370
פקס: 03-7919114

חיפה
שדרות 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 סנוול
תל אביב, 6713701
טל: 03-7919111
פקס: 03-7919112

RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון הינה כיתה עצמאית והתבונה ב-RSM International. רואי חשבון ייעוץ וראיית חשבון העיסוקים נוספים. RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון הינה כיתה עצמאית והתבונה ב-RSM International. רואי חשבון ייעוץ וראיית חשבון העיסוקים נוספים. RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון הינה כיתה עצמאית והתבונה ב-RSM International. רואי חשבון ייעוץ וראיית חשבון העיסוקים נוספים.



ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		באור	
נכסים שוטפים			
127,913	125,595	3	מזומנים ושווי מזומנים
20,053	21,029		השקעות בבטוחות סחירות
75,769	97,059	4	לקוחות
3,065	3,719	5	חייבים ויתרות חובה
226,800	247,402		
נכסים לא שוטפים			
2,237	2,237	6,12	השקעה במניות חברת בת
349	446	7	רכוש קבוע
14,914	15,879	8,21	נכסים בלתי מוחשיים
17,500	18,562		
244,300	265,964		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
81,191	99,878	9	ספקים ונותני שירותים
90,910	82,788	10	זכאים ויתרות זכות
172,101	182,666		
72,199	83,298		הון עצמי
244,300	265,964		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 ר"ח ענבל שלום ראש אגף חשבונות	 ר"ח שירן פיסו מנכ"לית	 ד"ר אסף גוסטרוינד יו"ר הדירקטוריון	27 באפריל, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	---	---	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח		באור	
103,179	140,903	12	הכנסות מעבודות ושירותים
95,369	132,719	13	עלות העבודות והשירותים
7,810	8,184		רווח גולמי
(113)	(180)		הכנסות מפעילויות נלוות
3,806	4,984	14	הוצאות הנדסה
6,890	7,086	15	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,773)	(3,706)		הפסד מפעולות רגילות
6,193	6,306	16	הכנסות מימון
3,420	2,600		רווח השנה לאחר מימון
-	(8,500)	17	הכנסות אחרות
3,420	11,100		רווח השנה לאחר הכנסות מימון
(170)	1	6	(רווחי) הפסדי אקוויטי
3,590	11,099		רווח נקי השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח	הון המניות	
אלפי ש"ח			
68,609	68,608	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
3,590	3,590	-	רווח השנה
72,199	72,198	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
11,099	11,099	-	רווח השנה
83,298	83,297	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת		
3,590	11,099	רווח נקי לשנה
(4,017)	(10,180)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
(427)	919	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה		
(32)	(267)	רכישת רכוש קבוע
(4,482)	(1,995)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(170)	1	(רווחי) הפסדי אקוויטי בחברה בת
(790)	(976)	רווח מהשקעות בבטוחות סחירות
(5,474)	(3,237)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(5,901)	(2,318)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
133,814	127,913	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
127,913	125,595	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

2023	2024
אלפי ש"ח	

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

1,495	1,199	פחת והפחתות
(15,153)	(21,290)	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
(2,169)	(654)	עליה בלקוחות
15,013	18,687	עליה בחייבים ויתרות חובה
(3,203)	(8,122)	עליה בספקים ונותני שירות
(5,512)	(11,379)	ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
(4,017)	(10,180)	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 ניהול 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 שיורה לה המשרד. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, יתרת חובו של משרד התחבורה מסתכמת בסך של כ- 49.4 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 18.

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 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 ספיציפי בגין חובות שלהערכת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 באור 18.

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 לאומדן 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	
2023	2024
אלפי ש"ח	
900	341
127,013	125,254
127,913	125,595

חשבונות עו"ש

פקדונות בש"ח

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
50,130	49,350
24,260	46,032
739	479
1,291	1,849
(651)	(651)
75,769	97,059

משרד התחבורה

עיריית חיפה, נטו

חברת החשמל

חייבים אחרים

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
598	1,220
2,467	2,499
3,065	3,719

הוצאות מראש

הכנסות לקבל

באור 6 - השקעה במניות חברת בת		
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
30	30	השקעה במניות נוף כרמל ים בע"מ
170	(1)	רווחי (הפסדי) אקוויטי השנה
2,037	2,208	רווחי אקוויטי שנים קודמות
2,237	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			
שיפורים במושכר	מחשבים וציוד היקפי	ריהוט וציוד משרדי	סה"כ
אלפי ש"ח			
עלות			
774	2,508	1,180	4,462
-	260	7	267
774	2,768	1,187	4,729
פחת שנצבר			
(684)	(2,362)	(1,067)	(4,113)
(11)	(138)	(21)	(170)
(695)	(2,500)	(1,088)	(4,283)
79	268	99	446
91	145	113	349

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
רכישות השנה

יתרה ליום 1 בינואר, 2024
פחת השנה

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2024

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2023

			נכסים בלתי מוחשיים	באור 8 -
סה"כ	חניונים ועמדות טעינה אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים		
16,198	3,706	12,492	עלות	
1,995	1,637	358	יתרה ליום 1 בינואר, 2024	
18,193	5,343	12,850	השקעות השנה	
(1,285)	(750)	(535)	פחת נצבר	
(1,029)	(521)	(508)	יתרה ליום 1 בינואר, 2024	
(2,314)	(1,271)	(1,043)	פחת השנה	
15,879	4,072	11,807	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2024	
14,914	2,956	11,958	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2023	

		ספקים ונותני שירותים	באור 9 -
2023	2024		
ליום 31 בדצמבר			
אלפי ש"ח			
81,191	99,839	חובות פתוחים	
-	39	המחאות לפרעון	
81,191	99,878		

באור 10 - זכאים ויתרות זכות		
ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
92	16	מקדמות מלקוחות
828	995	עובדים ומוסדות בגין שכר
2,855	1,000	הפרשה למשפטיות
48	71	הוצאות לשלם
-	571	הכנסות מראש
800	2,032	חברה קשורה
86,168	(1) 78,038	מזמיני עבודות
119	65	מוסדות
90,910	82,788	

(1) ראה גם באור 17 - הכנסות אחרות.

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		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
85,253	94,505	תשתיות ובינוי
867	1,765	אנרגיה וסביבה
2,415	25,590	תחבורה וחניה
377	3,524	עיצוב המרחב העירוני
9,405	13,309	תיירות ופנאי
4,483	1,995	הכנסות משירותי הקמת חניונים וגגות סולאריים (1)
379	215	משרד התחבורה
103,179	140,903	

באור 13 - עלות העבודות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
79,677	89,686	תשתיות ובינוי
288	371	אנרגיה וסביבה
791	22,917	תחבורה וחניה
334	3,396	עיצוב המרחב העירוני
8,701	13,193	תיירות ופנאי
4,312	1,918	עלות הקמת חניונים וגגות סולאריים
892	1,029	פחת והפחתות בגין נכסים בלתי מוחשיים (1)
374	209	משרד התחבורה
95,369	132,719	

(1) ראה ביאור 18 בכל הקשור להפעלה והקמה של חניונים ומתקנים על גגות סולאריים

באור 14 - הוצאות הנדסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
3,454	4,514	שכר עבודה ונלוות
352	470	אחזקת רכב
3,806	4,984	

באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2023	2024
אלפי ש"ח	
4,042	4,127
2,071	1,923
1,030	1,141
440	567
624	689
(2,145)	(1,895)
603	170
263	402
(38)	(38)
<u>6,890</u>	<u>7,086</u>

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

באור 16 - הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2023	2024
אלפי ש"ח	
377	802
5,816	5,504
<u>6,193</u>	<u>6,306</u>

רווח מניירות ערך
רווח משערוך פקדונות

באור 17 - הכנסות אחרות

בהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה, החברה הקטינה התחייבות שנבעה מתקופת
עבר בסך של 8.5 מיליון ש"ח.

באור 18 -

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 מבזור 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 לסיימה ההתקשרות עם משרד התחבורה, לפרטים ראה ביאור ב'1.

באור 19 - 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	
2023	2024
באלפי ש"ח	
95,290	133,386
1,222	1,131

הכנסות

הכנסות מעיריית חיפה

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות שכר דירה לעיריית חיפה

באור 20 - תביעות משפטיות

כנגד החברה עומדים ותלויים הליכים משפטיים שונים. בהתבסס על חוות הדעת שניתנו ע"י יועציה המשפטית של החברה, החברה כללה בספריה הפרשה כוללת בסך של 1 מיליון ש"ח. (ראה גם ביאור 10 לדו"חות הכספיים).

באור 21 - 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 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 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 2019.

* * *