

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

יפה נוף תחבורה, תשתיות ובנייה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בצמבר 2025

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
8-19	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, 2024 ו-2025 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 והנהלה 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה 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, 2024 ו-2025 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 במאי, 2026

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

www.rsmisrael.co.il

מודיעין עילית

אבני נזר 46

מודיעין עילית

טלפון: 074-7680370

פקס: 03-7919114

חיפה

שדרות הפלחים 2, בניין אורן

ת.ד. 1632, חיפה 3101501

טל: 04-8671926

פקס: 04-8668103

תל אביב - משרד ראשי

דרך מנחם בגין 52, מגדל סנוול

תל אביב, 6713701

טל: 03-7919111

פקס: 03-7919112

RSM שיף הזנפרץ ושות' רואי חשבון הינה כירמה עצמאית החברה RSM International, התאגדות של פירמות ייעוץ וראיית חשבון העוסקות ברשות עצמן. RSM International היא השם המיתני לרשות של פירמות ייעוץ וראיית חשבון עצמאיות ובלתי תלויות, כל פירמה כשולת על אחריותה. RSM International אינה מתקיימת באף רשות שייכות כישות משפטית נפרדת.

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		באור	
נכסים שוטפים			
125,595	118,822	3	מזומנים ושווי מזומנים
21,029	22,657		השקעות בבטוחות סחירות
97,059	82,175	4	לקוחות
3,719	7,355	5	חייבים ויתרות חובה
247,402	231,009		
נכסים לא שוטפים			
-	245		הכנסות לקבל
2,237	2,367	6,12	השקעה במניות חברת בת
446	445	7	רכוש קבוע
15,879	16,295	8,21	נכסים בלתי מוחשיים
18,562	19,352		
265,964	250,361		סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
99,878	88,966	9	ספקים ונותני שרותים
82,788	75,855	10	זכאים ויתרות זכות
182,666	164,821		
83,298	85,540		הון עצמי
265,964	250,361		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

 רו"ח צחי ביניה סמנכ"ל כספים	 רו"ח שירן פיסון מנכ"לית	 ד"ר אסף גסטפרוונד יו"ר הדירקטוריון	27 במאי, 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	---	---	--

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2024	2025	
אלפי ש"ח		באור
140,903	130,879	12
132,719	123,072	13
8,184	7,807	
4,984	6,147	14
(*) 6,906	9,264	15
(3,706)	(7,604)	
6,306	7,192	16
2,600	(412)	
8,500	4,724	17
11,100	4,312	
(1)	130	6
11,099	4,442	

הכנסות מעבודות ושירותים

עלות העבודות והשירותים

רווח גולמי

הוצאות הנדסה

הוצאות הנהלה וכלליות

הפסד מפעולות רגילות

הכנסות מימון, נטו

רווח (הפסד) השנה לאחר מימון

הכנסות אחרות

רווח השנה לאחר הכנסות מימון

(רווחי) הפסדי אקוויטי

רווח נקי השנה

(*) מוין מחדש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המניות	קרן הון	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ
אלפי ש"ח			
1	-	72,198	72,199
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</u>			
-	-	11,099	11,099
רווח השנה			
1	-	83,297	83,298
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>			
-	5,925	(5,925)	-
קרן הון			
-	(2,200)	-	(2,200)
הפשרת קרן הון			
-	-	4,442	4,442
רווח השנה			
1	3,725	81,814	85,540
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2024	2025
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

11,099	4,442	רווח נקי לשנה
(10,180)	(7,702)	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
919	(3,260)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(267)	(107)	רכישת רכוש קבוע
(1,995)	(1,648)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
1	(130)	(רווחי) הפסדי אקוויטי בחברה בת
(976)	(1,628)	רווח מהשקעות בבטוחות סחירות
(3,237)	(3,513)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

127,913	125,595	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
125,595	118,822	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

2024	2025
אלפי ש"ח	

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

1,199	1,340	פחת והפחתות
-	(2,200)	הפשרת קרן הון
1,199	(860)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

(21,290)	14,884	ירידה (עליה) בלקוחות
(654)	(3,636)	עליה בחייבים ויתרות חובה
-	(245)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
18,687	(10,912)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירות
(8,122)	(6,933)	ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
(11,379)	(6,842)	
(10,180)	(7,702)	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 2025 אושרו ע"י הנהלת העירייה ודירקטוריון החברה תחומי פעילות החברה:

1. פיתוח ותשתיות.
2. בניה ציבורית.
3. תחבורה וחניה.

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 שיוורה 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.

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 נוקפים 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.

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 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 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 והעלויות 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	
341	369
125,254	118,453
125,595	118,822

חשבונות עו"ש

פקדונות בש"ח

באור 4 - לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
49,350	49,348
46,032	31,302
479	249
1,849	1,927
(651)	(651)
97,059	82,175

משרד התחבורה

עיריית חיפה, נטו

חברת החשמל

חייבים אחרים

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,220	590
2,499	6,765
3,719	7,355

הוצאות מראש

הכנסות לקבל

באור 6 - השקעה במניות חברת בת

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
30	30
(1)	130
2,208	2,207
2,237	2,367

השקעה במניות נוף כרמל ים בע"מ
רווחי (הפסדי) 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 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			
774	2,768	1,187	4,729
-	54	53	107
774	2,822	1,240	4,836
(695)	(2,499)	(1,089)	(4,283)
(10)	(57)	(41)	(108)
(705)	(2,556)	(1,130)	(4,391)
69	266	110	445
79	268	99	446

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
רכישות השנה

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
פחת השנה

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2025

רכוש קבוע נטו ליום 31 בדצמבר, 2024

			נכסים בלתי מוחשיים	באור 8 -
סה"כ	חניונים ועמדות טעינה אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים		
עלות				
18,193	5,343	12,850	יתרה ליום 1 בינואר, 2025	
1,648	742	906	השקעות השנה	
19,841	6,085	13,756		
פחת נצבר				
(2,314)	(1,271)	(1,043)	יתרה ליום 1 בינואר, 2025	
(1,232)	(717)	(515)	פחת השנה	
(3,546)	(1,988)	(1,558)		
16,295	4,097	12,198	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2025	
15,879	4,072	11,807	נכסים בלתי מוחשיים נטו ליום 31 בדצמבר, 2024	

		ספקים ונותני שירותים	באור 9 -
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
99,839	88,966	חובות פתוחים	
39	-	המחאות לפרעון	
99,878	88,966		

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
16	-	מקדמות מלקוחות
995	914	עובדים ומוסדות בגין שכר
1,000	859	הפרשה למשפטיות
71	71	הוצאות לשלם
571	-	הכנסות מראש
2,032	729	חברה קשורה
78,038	73,224	מזמיני עבודות (1)
65	58	מוסדות
82,788	75,855	

(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		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
(*) 86,555	46,820	פיתוח ותשתיות
(*) 43,520	53,672	תחבורה וחניה
(*) 10,828	30,387	בניה ציבורית
140,903	130,879	

(*) מוין מחדש

עלות העבודות והשירותים באור 13 -

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2024	2025
אלפי ש"ח	
(*) 84,641	46,232
(*) 38,786	47,143
(*) 9,292	29,697
132,719	123,072

פיתוח ותשתיות

תחבורה וחניה

בניה ציבורית

(*) מוין מחדש

הוצאות הנדסה באור 14 -

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2024	2025
אלפי ש"ח	
4,514	5,517
470	630
4,984	6,147

שכר עבודה ונלוות

אחזקת רכב

הוצאות הנהלה וכלליות באור 15 -

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2024	2025
אלפי ש"ח	
4,126	4,418
1,923	2,283
1,141	1,133
567	353
(*) 510	416
(1,895)	(141)
170	108
402	333
-	508
(38)	(147)
6,906	9,264

שכר עבודה ונלוות

אחזקת משרדים ושכר דירה

שירותים מקצועיים

אחזקת רכב

אגרות, מיסים וביטוח

תנועה בהפרשה למשפטיות

פחת

אחרות

אירוח וכנסים

השתתפות אחרים בשכר

(*) מוין מחדש

באור 16 - הכנסות מימון, נטו		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
802	1,628	רווח מניירות ערך
-	(6)	ריבית מוסדות
5,504	5,570	רווח משערוך פקדונות
6,306	7,192	

באור 17 - הכנסות אחרות

בהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה, החברה הקטינה התחייבות שנבעה מתקופת עבר בסך של 4.7 מיליון ש"ח (8.5 מיליון שנה קודמת).

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%.

במהלך שנת 2025 בגיעה החברה להסכמה עם העירייה כי בפרויקטים בתחום הבינוי והתשתיות, דמי הניהול ינועו בין 3% ל 4%.

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 יישמשו 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

באור 18 - התקשרויות מהותיות (המשך)

ההתקשרות עם משרד התחבורה, לפרטים ראה ביאור ב'.

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	
2024	2025
באלפי ש"ח	
133,386	116,625
1,131	1,359

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 859 אלפי 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 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 2019.

* * *