

יעקב זיצר ושות' - רואי חשבון

YAACOV ZITSER

&

CO. C.P.A. (Isr.)



,17 Maale Hashichrur St. Haifa 33284

רח' מעלה השחרור 17 חיפה 33284

Fax:8674480-04 פקס'

טל' 8674111-04

E.MAIL:

zitser@zitser.co.il

דואר אלקטרוני:

YAACOV ZITSER	-c.p.a (Isr.)	& L.L.M (law)	יעקב זיצר – רואה חשבון ומוסמך למשפטים
DANI LEIBLER	-c.p.a (Isr.)	& L.L.M (law)	דני לייבלר – רואה חשבון ומוסמך למשפטים
NIR ANABI	-c.p.a (Isr.)		ניר ענבי – רואה חשבון
HUSSAM BISHARA	-c.p.a (Isr.)		חוסאם בשארה – רואה חשבון

אישור רואה חשבון לחשבון התאמה לצורכי מס

בדקנו את ההתאמה של החברה הכלכלית לפיתוח עמק הירדן בע"מ – חפ/ 510822174 לשנת המס 2019 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הרווח של החברה לפי דו"ח רווח והפסד שלה לשנה שנסתיימה ב-31 בדצמבר 2019, לרווח שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תאומים בשל אינפלציה) תשמ"ה - 1985.

בכבוד רב,

יעקב זיצר ושות' - רואי חשבון

א' באב, תש"פ
22 ביולי, 2020

החברה הכלכלית לפיתוח עמק הירדן

דו"ח התאמה לצרכי מסים לשנת 2019
(בשקלים שלמים)

199,700	<u>רווח</u> - לפי דו"ח רווח והפסד
	<u>הוסף: הוצאות שאינן מוכרות</u>
302,088	פחת לספרים
501,788	
	<u>הפחת: הכנסות פטורות</u>
(28,109)	פחת למ"ה
473,679	<u>רווח השנה</u>
(18,622,884)	הפסדים מועברים משנים קודמות
(18,149,205)	הפסד לקיזוז מרווחי השנים הבאות
..... חתימה חתימה

א' באב, תש"פ
22 ביולי, 2020

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

דו"חות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2019

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

תוכן העניינים

דף

2

דו"ח רואי חשבון המבקרים

הדו"חות הכספיים:

3-4

מאזנים

5

דו"חות על השינויים בהון העצמי

6

דו"חות רווח והפסד

7

דו"חות על תזרימי המזומנים

8-19

באורים לדו"חות הכספיים



ZITSER YAACOV	-c.p.a (Isr.) & L.L.M (law)	יעקב זיצר – רואה חשבון ומוסמך למשפטים
LEIBLER DANI	-c.p.a (Isr.) & L.L.M (law)	דני לייבלר – רואה חשבון ומוסמך למשפטים
ANABI NIR	-c.p.a (Isr.)	ניר ענבי – רואה חשבון
BISHARA HUSSAM	-c.p.a (Isr.)	חוסאם בשארה – רואה חשבון

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

של

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ (להלן החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, ואת דוחות רווח והפסד, השינויים בהון העצמי, ודוח על תזרימי המזומנים, לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכתנו את הביקורת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו 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 מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019–2018 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בכבוד רב,

יעקב זיצר ושות' - רואי חשבון

א' באב, תש"פ
22 ביולי, 2020

D-268 דוח 2019 (2)

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

מאזן
בשקלים שלמים

<u>ליון</u>		<u>ביאור</u>	
<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>		
			<u>רכוש שוטף</u>
804,951	1,856,654	3	מזומנים ושווי מזומנים
660,228	215,189	4	חייבים
105,849	20,775	5	נכסים שוטפים אחרים
<u>1,571,028</u>	<u>2,092,618</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,882,378	1,607,000	6	רכוש קבוע, נטו
60,438	60,438	7	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
<u>1,942,816</u>	<u>1,667,438</u>		
<u>3,513,844</u>	<u>3,760,056</u>		

הביאורים לדו"חות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גזבר

עידן גרינבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

מ א ז ן
בשקלים שלמים

ל י ו ם		ביאור	
31/12/18	31/12/19		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
67,330	63,400	9	משקי עמק הירדן
-	720,386	12	מועצה אזורית עמק הירדן
130,548	163,688	8	ספקים וזכאים אחרים
197,878	947,474		סך כל התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
211,815	148,415	9	משקי עמק הירדן
3,104,151	2,664,167		הון עצמי
<u>3,513,844</u>	<u>3,760,056</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

גזבר

עידן גרינבאום
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

א' באב, תש"פ
22 ביולי, 2020

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

דו"ח על השינויים הון העצמי
בשקלים שלמים

סה"כ	יתרת (הפסדים)	תשלומים ע"ח הון**	שטרי הון*	הון מניות*	
3,213,076	(91,324,343)	4,715,310	83,610,757	6,211,352	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(108,925)	(108,925)	-	-	-	הפסד נקי השנה
-	-	-	(80,000,000)	80,000,000	הקצאת מניות כנגד שטר הון
3,104,151	(91,433,268)	4,715,310	3,610,757	86,211,352	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(639,684)	-	(639,684)	-	-	החזר למועצה אזורית עמק הירדן
199,700	199,700	-	-	-	רווח נקי השנה
2,664,167	(91,233,568)	4,075,626	3,610,757	86,211,352	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

*ראה ביאור 10

*ראה ביאור 12

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

דו"ח רווח והפסד
בשקלים שלמים

לשנה שנסתיימה ביום		ביאור	
31/12/18	31/12/19		
776,279	617,616	15א'	הכנסות
(108,848)	(124,659)	15ב'	עלות ההכנסות
667,431	492,957		רווח גולמי
(36,539)	(65,090)	15ג'	הוצאות מכירה ושיווק
(106,742)	(38,389)	15ד'	הוצאות מנהליות
450,557	189,454	15ה'	הכנסות אחרות, נטו
(14,746)	(81,737)	15ו'	עלות מימון
959,961	497,195		רווח לפני מיסים
-	-	16	מיסים על ההכנסה
959,961	497,195		רווח מפעילויות נמשכות
(1,068,886)	(297,495)	15ז'	פריט מיוחד
(108,925)	199,700		רווח לשנה
(91,324,343)	(91,433,268)		(הפסדים) ליום 1 בינואר
(91,433,268)	(91,233,568)		(הפסדים) ליום 31 בדצמבר

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

דוח על תזרימי המזומנים
בשקלים שלמים

לשנה שנסתיימה ביום
31/12/18 31/12/19

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח השנה 199,700 (108,925)

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (ראה להלן)

182,772 793,639

73,847 993,339

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

(489) (26,710)

תזרים מזומנים מפעילות מימון

מועצה אזורית עמק הירדן

(38,876) 85,074

(38,876) 85,074

34,482 1,051,703

770,469 804,951

804,951 1,856,654

עליה במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת המזומנים

פחת על רכוש קבוע 302,088 1,087,486

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות וחייבים

(495,123) 445,039

עליה בספקים וזכאים אחרים

(409,591) 46,512

182,772 793,639

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

באור 1 - כללי

- א. החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ נוסדה בתאריך 11 ביולי 1979 בשם מפעל שירותי הביוב עמק הירדן בע"מ. בתאריך 1 בפברואר 1990 השם שונה להחברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ, כתברה פרטית.
- ב. שר הפנים אישר הקמת התאגיד בתאריך 01.07.1979.
- ג. תקנות החברה שונו בתאריך 18 באוגוסט 2011 ונרשמו ברשם החברות בתאריך 31 בדצמבר 2013.
- ד. המטרות העיקריות של התאגיד: ליזום, לפתח, לנהל, לבצע כל פרויקט ציבורי ו/או כלכלי/עסקי בתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק הירדן לרבות תכנון ופיתוח, הקמה, הפעלה וניהול של אזורי תעשיה. ליזום ו/או לפתח כל פעילות ו/או לעסוק בכל פעילות שהיא בגדר סמכויותיה וחובותיה של המועצה ובכלל זה ליזום ו/או לנהל ו/או לבצע כל פעילות פיתוח תיירות, נופש, תרבות, אמנות וכן מפעלים אחרים המשרתים את עמק הירדן ואת כל הבאים בשעריו.
- ה. הרשות המקומית המחזיקה בתאגיד היא המועצה האזורית עמק הירדן ב-100% ממניות החברה.

באור 2 - עיקרי המדינות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הם כדלקמן:

- א. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
- ב. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח. סכום המדווח – סכום מותאם למועד המעבר כהפסקת התאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה) 31 בדצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, בניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.
- ג. **בסיס הדיווח:**
הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- ד. **רכוש קבוע:**
הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שניים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים על פני תקופת השימוש המשוערת בהם, כדלקמן:

%	
4	בניינים
33	מחשבים
7-15	ריהוט וציוד

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

באור 2 - עיקרי המדינות החשבונאית - המשך

- ה. **רכוש אחר והוצאות נדחות:**
רכוש אחר והוצאות נדחות מוצגים לפי העלות.
- ו. **הכרה בהכנסות:**
הכנסות נרשמות לפי שיטת המצטבר.
- ז. **הכרה בהוצאות:**
הוצאות נרשמות לפי שיטת המצטבר.
- ח. **הוצאות פרסום:**
הוצאות הפרסום נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום	
<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>
760,428	1,803,958
44,523	52,696
<u>804,951</u>	<u>1,856,654</u>

מזומנים במטבע ישראלי
קופה

ביאור 4 - חייבים

ליום	
<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>
*508,247	-
151,981	215,189
<u>660,228</u>	<u>215,189</u>

הכנסות לקבל
חובות פתוחים

* כולל 481 אלפי ש"ח הכנסות לקבל מכרי דשא

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

באור 5 - נכסים שוטפים אחרים

ליום	
31/12/18	31/12/19
105,849	20,775

מועצה מקומית עמק הירדן – חשבון שוטף

ביאור 6 - רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות. הפחת מחושב בשעורים שנתיים שווים ורצופים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים בתקופת השימוש המוערכת שלהם.

סה"כ	קו ביוב	מחשבים		מענק השקעה	בניינים	
		ריהוט וציוד משרדי	מכונות וציוד			
87,303,719	1,823,808	41,393	1,134,671	(5,799,006)	90,102,853	עלות יתרה לתחילת השנה
-	-	-	-	-	26,710	תוספות השנה
-	-	-	-	-	-	גריעות השנה
87,303,719	1,823,808	41,393	1,134,671	(5,799,006)	90,129,563	יתרה לסוף השנה
85,421,341	257,586	22,576	1,134,671	(5,799,006)	89,805,514	פחת יתרה לתחילת השנה
302,088	-	4,593	-	-	297,495	תוספות השנה
-	-	-	-	-	-	גריעות השנה
85,723,429	257,586	27,169	1,134,671	(5,799,006)	90,103,009	יתרה לסוף השנה
1,607,000	1,566,222	14,224	-	-	26,554	עלות מופחתת לסוף 2019
1,882,378	1,566,222	18,817	-	-	297,339	עלות מופחתת לסוף 2018

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

באור 7 - רכוש אחר והוצאות נדחות

ליום	
<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>
<u>60,438</u>	<u>60,438</u>

עלות הוצאות ייסוד

באור 8 - ספקים וזכאים אחרים

ליום	
<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>
-	6,710
22,450	87,780
104,198	67,159
3,900	2,039
<u>130,548</u>	<u>163,688</u>

שטרות לפרעון
ספקים
מוסדות אחרים
הוצאות לשלם

באור 9 - משקי עמק הירדן

לשנה שנסתיימה ביום	
<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>
211,815	148,415
67,330	63,400
<u>279,145</u>	<u>211,815</u>

משקי עמק הירדן זמן ארוך
משקי עמק הירדן זמן קצר

במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בסעיף התחייבויות לזמן ארוך נרשמה התחייבות כלפי משקי עמק הירדן אגודה מרכזית חקלאית שיתופית בע"מ בסך 588,577 ₪. חיובי הריבית עבור החוב הנ"ל הוקפאו ע"י משקי עמק הירדן בשנת 2009.

החברה פרעה את החוב כלפי משקי עמק הירדן למעט הריביות הגבוהות שהחברה חויבה במהלך השנים.

התקיימה בוררות בין משקי עמק הירדן אגודה מרכזית חקלאית שיתופית בע"מ לבין החברה בקשר לחיובי אחוזי ריבית שחויבה במשך השנים. הבוררות בוצעה על ידי רו"ח רון אברדם.

בהתאם לפסק בוררות מיום 14 בפברואר 2018, חוב החברה למשקי עמק הירדן שעמד בתאריך 31 בדצמבר 2017 בסך 588,577 הוקטן ל-317,000 ₪ בלבד. החברה זוכתה בהפרשי הריבית בסך 271,577 ₪. וסכום זה נרשם במסגרת סעיף הכנסות אחרות (ביאור 15ה') הוסכם בין הצדדים לפרוס את החוב בסך 317,000 ₪ ל-20 תשלומים רבעוניים בריבית פריים. בהמחאות דחיות, אשר הוצגו במסגרת התחייבויות שוטפות ובמסגרת התחייבויות לזמן ארוך.

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

באור 10 - הון מניות

(1) הרכב הון מניות :

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
רשום		מונפק ונפרע		
-	80,000,000.00	-	80,000,000.00	80,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. כ"א
2,499,995.00	2,499,995.00	2,300,000.00	2,300,000.00	2,499,995 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. כ"א
4.99	4.99	4.01	4.01	900 מניות רגילות בנות 0.0001 ש.ע.נ. כ"א
0.01	0.01	0.0016	0.0016	100 מניות רגילות בנות 0.0001 ש.ע.נ. כ"א
2,500,000.00	82,500,000.00	2,300,004.0116	82,300,004.0116	

(1) הון מניות – בערכים מתואמים למדד המחירים לצרכן

הון מניות בערכים מתואמים למדד
המחירים לצרכן עד ליום
31 בדצמבר 2003 (תאריך הפסקת
התאמת הדוחות הכספיים למדד)

86,211,352
=====

באור 12 - עסקאות עם צדדים קשורים

תאגידיים שהם בעלי זיקה לחברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ הינם :

- המועצה האזורית עמק הירדן - בעלת מניות בחברה.
- קרן עמק הירדן – בעלת מניות בחברה
- ידידי בית גבריאל בע"מ - חברת בת של מועצה אזורית עמק הירדן.

בהתאם להסכם עם קרן גבריאל שרובר (ע"ר) משנת 2009 כל הון המניות של חברה ידידי בית גבריאל בע"מ, מס' תאגיד 1-182459-51 הועבר ללא תמורה לחברה לפיתוח עמק הירדן ולמועצה אזורית עמק הירדן כדלקמן :

מועצה אזורית עמק הירדן	41,955,944	שקל חדש.
חברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ	4	שקל חדש.

מועצה אזורית עמק הירדן ביחד עם החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ מחזיקים ב-100% מהון המניות של חברה ידידי בית גבריאל בע"מ המשמעות שליטה מוחלטת בחברה.

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

באור 12 - עסקאות עם צדדים קשורים - (המשך)

הסדר תשלום מע"מ - ידידי בית גבריאל בע"מ

בהתאם להסכם שנחתם עם שלטונות מס ערך מוסף החברה חויבה לשלם מע"מ עבור הכנסה רעיונית מדמי שכירות שצריכה לחייב את חברה ידידי בית גבריאל בע"מ, בספרי שתי החברות הכנסה והוצאה רעיונית אינם רשומים לפי המוסכם עם שלטונות מע"מ.

להלן פירוט העסקאות עם צדדים קשורים בשנת הדוח :

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/18	31/12/19	
		<u>מועצה אזורית עמק הירדן:</u>
128,958	-	הכנסות משיווק, מיתוג ועבודות תיירות
-	31,814	הכנסות מהפקת אירועים ופרסום
37,500	-	הכנסות מהשכרת משרד ורכב
(60,433)	(38,137)	חיוב הוצאות ע"י המועצה
80,000,000	-	הקצאת מניות כנגד שטר הון
-	(720,386)	הלוואה לזמן קצר כנגד תשלומים ע"ח הון *
		<u>יתרות עם צדדים קשורים</u>
(105,849)	(20,775)	המועצה האזורית עמק הירדן - חשבון שוטף
	720,386	המועצה האזורית עמק הירדן - הלוואה
(110,226)	(145,241)	ידידי בית גבריאל בע"מ - חוב מע"מ לפי הסדר עם שלטונות מע"מ

*בתאריך 11/12/2019 נתקבלה החלטה בדירקטוריון החברה להחזיר למועצה הלוואה שניתנה לחברה עוד בשנת 2013 בסכום של 639,684 ₪ (קרן) ובסה"כ 720,386 ₪ כולל ריבית והצמדה. ההלוואה הוצגה בשעתו בסעיף תשלומים ע"ח הון מאחר והחברה לא יכלה לפרוע בעבר את הסכומים הנ"ל, אולם כאמור בשנת 2019 הוחלט להשיב את ההלוואה למועצה.

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

באור 13 - מידע נוסף

באסיפה של החברה לפיתוח עמק שהתקיימה בתאריך 18 בפברואר 2014 סוכם והוחלט:

1. לאשר הקצאה למועצה אזורית עמק הירדן את כל יתרת המניות הרגילות מסוג א' ו - ב' אשר טרם הוקצו, דהיינו 9,800 מניות רגילות א' ו- 84 מניות רגילות ב', וזאת כדי לאפשר ביטול המניות הרגילות א' ו-ב' שערכן הנקוב 0.0001 ₪ כל אחת.
2. להפוך את כל המניות הרגילות א' ו-ב' למניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כל אחד, המשקפות, באופן מצטבר, 5 מניות רגילות.
3. לאחר פעולות אלו תהיה מצבת ההון הרשום של החברה מורכבת מ- 2,500,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כל אחת.
4. א. להגדיל את הונה הרשום של החברה ב-80,000,000 ₪ בדרך של יצירת 80,000,000 **מניות מיוחדות** בנות 1 ₪ ע.ג., כל אחת.
ב. כל מניות מיוחדות תקנה למחזיק בה זכות לקבלת ערכה הנומינלי בעת פירוק החברה, ללא כל זכות אחרת או נוספת.
5. לאחר השלמת המהלך המתואר על כל מרכיביו יעמוד הונה הרשום והמונפק של החברה כדלקמן:
ההון הרשום-סכום מצטבר של **82,500,000** ₪ לפי חלוקת המניות כדלקמן:
א. **2,500,000** מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כל אחת.
ב. **80,000,000** מניות מיוחדות בנות 1 ₪ ע.ג. כל אחת.
6. א. לאחר הגדלת ההון כאמור, להקצות 80,000,000 מניות מיוחדות לקרן עמק הירדן, עמותה רשומה מס' 580087773 כהמרה של שטר הון שניתן לקרן עמק הירדן ביום 22.10.2000 כנגד הלוואה בסך 79,325,278 ₪.
ב. הקצאת המניות לקרן תחשב כפירעונה של הלוואה, ותבטל את שטר ההון.
7. בתום כל המהלך ההון המונפק יעמוד על סכום מצטבר של **82,300,005** ₪, לפי חלוקה של המניות המוקצות כדלקמן:
א. למועצה אזורית עמק הירדן - **2,300,005** מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כל אחת.
ב. לעמותת קרן עמק הירדן - **80,000,000** מניות מיוחדות בנות 1 ₪ ע.ג. כל אחת.
8. תוקפה של החלטה זו, כל כלל מרכיביה מותנה באישור שר הפנים וההחלטה תיכנס לתוקף רק לאחר קבלת האישור האמור, ובכפוף לקבלתן.
9. ביום 30.10.2018 נתקבל אישורו של מנכ"ל משרד הפנים להגדלת ההון הרשום ב-80,000,000 מניות מיוחדות בנות 1 ₪ ע"נ כל אחד, ולהנפקה של מניות אלו לטובת קרן עמק הירדן (ע"ר), והנפקה זו נרשמה ברשם החברות.

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

באור 14 - הסכם התקשרות עם כרי דשא

1. הפעלת אכסניית הנוער בכרי דשא

לקראת סיום הסכם ההפעלה של אכסניית הנוער בכרי דשא שנכרת בשנת 2003 ל-15 שנה, נחתם הסכם חדש בחודש ינואר 2017 לניהול והפעלה של אכסניית הנוער בכרי דשא, בין החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ ואגודת אכסניית הנוער בישראל (אני"א) - ע"ר.

בהתאם להסכם החדש אני"א תנהל ותפעיל את אכסניית הנוער בכרי דשא במשך 40 שנה (תקופת ההסכם) (סעיף 3.1) ויחלו הצדדים בתהליך לבנייתו של האגף החדש.

בתקופת ההסכם תישא אני"א בכל ההוצאות העסקיות של הניהול השוטף והפעלת אכסניית הנוער, רווחיה והפסדיה (סעיף 6.5).

החל מהמועד בו יתקבל היתר אכלוס לאגף החדש ועד ליום תקופת ההסכם, תשולם לחברה לפיתוח 4.5% מהפדיון, שיתקבל בגין הפעלת אכסניית הנוער בתוספת מע"מ.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים טרם נערכה התחשבות סופית עם אני"א ונרשמה הכנסה בגובה הסכום ששולם בפועל כתשלום על חשבון..

באור 15 - פירוטים לסעיפי דוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום	
31/12/18	31/12/19
32,051	-
58,796	160,266
16,617	-
668,815	427,350
-	30,000
776,279	617,616

א. הכנסות

הכנסות מ.מ.ת.ק
 הכנסות פרסום ושילוט חוצות
 ביי"ס לטרקטורים
 דמי שימוש כרי דשא - ראה באור 14
 הכנסות מהפקת אירועים

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/18	31/12/19	
		ב. עלות ההכנסות
91,149	-	שכר עבודה ונלוות
17,699	66,157	אחזקה
-	2,735	נסיעות ושליחויות
-	55,767	הוצאות לפעילות תרבות ואחרות
108,848	124,659	
		ג. הוצאות מכירה ושיווק
36,539	65,090	פרסום
		ד. הוצאות מנהליות
		פחת ציוד וריהוט משרדי
4,593	4,593	שירותים מקצועיים
94,540	31,796	ביטוחים ואגרות
3,488	2,000	
106,742	38,389	

החברה לפיתוח עמק הירדן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

(בשקלים חדשים שלמים)

באור 15 - פירוטים לסעיפי דוחות רווח והפסד – (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/18	31/12/19	
		ה. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
271,577	-	הסכם פשרה-משקי עמק הירדן (ראה ביאור 9)
166,459	189,454	הכנסות מהשכרה
(14,007)	-	פחת - מבנה החברה לפיתוח עמק הירדן
26,528	-	הכנסות שכירות שנים קודמות
450,557	189,454	

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/18	31/12/19	
		ו. עלות מימון
1,420	1,035	הוצאות מימון על אשראי מתאגידים בנקאיים
13,326	-	הוצאות מימון הסכם פשרה משקי עמק הירדן
-	80,702	הוצאות מימון החזר הלוואה ממועצה מקומית עמק הירדן
14,746	81,737	

לשנה שנסתיימה ביום		
31/12/18	31/12/19	
		ז. פריט מיוחד
739,888	297,495	פחת מבנה בית גבריאל
328,998	-	פחת אכסניית הנוער
1,068,886	297,495	

באור 16 - מיסים על ההכנסה

שומות סופיות

לחברה שומות ניכויים סופיות עד שנת המס 2008 ושומות מס הכנסה הנחשבות סופיות עד שנת 2014.

לחברה קיים הפסד לצורך מס עובר לשנים הבאות בסכום של כ-18.1 מיליון