

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ

דין וחשבון כספי ליום 31 בדצמבר 2020

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ
ח.פ. 512281148

תוכן ענינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות
3-4	מאזנים
5	דוח על הפעילויות
6	דוח על השינויים בהון העצמי
7-12	באורים לדוחות הכספיים
	טופס פחת

שמואל אסולין ושות' , רואי חשבון

S. ASULIN - C. P. A .LL.B (משפטן) - רואה חשבון, כלכלן
A. YERMIAHUO - C. P. A .B.A (מסלול) - רואת חשבון, כלכלנית
O. ODESSER - C.P .A .B.A (מסלול) - רואת חשבון, מערכות מידע

בס"ד

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות

של

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ

מספר ח.פ. 512281148

ביקרנו את המאזנים המצורפים של חברת נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג 1973. על פי תקנים אלה, נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון 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 הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בנכסיה נטו לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (ISRAELI GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הני"ל אנו מפנים את תשומת הלב לבאור 10 בדבר התחייבויות תלויות בגין ביעות שהוגשו נגד החברה.

שמואל אסולין ושות'
רואי חשבון

29/8/21
תאריך

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר

(בשקלים חדשים)

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>באור</u>	
			<u>רכוש שוטף</u>
1,101,144	1,412,487		מזומנים ושווי מזומנים
0	0	3	פקדונות בבנקים
1,234,942	1,174,855	4	חייבים ויתרות חובה
67,470	67,565	5	רשויות מקומיות
<u>2,403,556</u>	<u>2,654,907</u>		
			<u>השקעות לזמן ארוך</u>
575	575	6	יעודה לפיצויים
305,000	305,000	8	השקעה במכון לטיהור שפכים
<u>1,000,279</u>	<u>650,044</u>	12,3	השקעה המיועדת לקרן שיקום
<u>1,305,854</u>	<u>955,619</u>		
<u>1,420,043</u>	<u>1,269,956</u>	7	<u>רכוש קבוע נטו</u>
<u>5,129,453</u>	<u>4,880,482</u>		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

נ.ע.ס. פארק תעשיות בערבון מוגבל


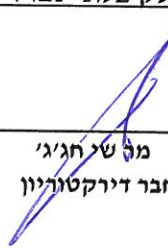
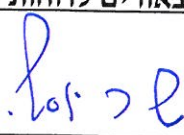

מאזנים

ליום 31 בדצמבר

(בשקלים חדשים)

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>באור</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
887,600	873,866		ספקים והמחאות לפרעון
54,273	29,062	9	זכאים והוצאות לשלם
61,165	58,881		עובדים ומוסדות בגין שכר
59,541	80,281	2.8	הפרשה לחופשה
<u>740,000</u>	<u>1,240,000</u>	10	התחייבויות תלויות
<u>1,802,579</u>	<u>2,282,090</u>		
			<u>הון עצמי</u>
375,000	375,000	11	הון מניות
226,552	(1,608)		עודף (גרעון) נטו ללא הגבלה
1,305,279	955,044	12	נכסים נטו בהגבלה זמנית
			נכסים נטו ללא הגבלה ששימשו
<u>1,420,043</u>	<u>1,269,956</u>		לרכוש קבוע
<u>3,326,874</u>	<u>2,598,392</u>		
<u>5,129,453</u>	<u>4,880,482</u>		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

 <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: center;">מר תמיר עידן חבר דירקטוריון</p>	 <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: center;">מר שי חגי' חבר דירקטוריון</p>	 <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: center;">מר יוסף אנגלר-שר מנכ"ל</p>	 <hr style="width: 100%;"/> <p style="text-align: center;">מר יחיאל זנהר יו"ר הדירקטוריון</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ

דו"ח על הפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

(בשקלים חדשים)

<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>באור</u>	
			הכנסות
7,351,362	7,085,980		ממכירת מים
831,228	1,472,312	13, 2.7	הכנסות באמצעות רשויות מקומיות
37,090	41,000		מביצוע תכנון ואחרות
<u>8,219,680</u>	<u>8,599,292</u>		
			הוצאות תפעול
6,913,233	6,892,571		קניות מים
397,931	288,238		תחזוקת הפארק
205,943	180,617		פינוי פסולת
<u>7,517,107</u>	<u>7,361,426</u>		
<u>702,573</u>	<u>1,237,866</u>		רווח תפעולי
			הוצאות הנהלה וכלליות
684,110	713,672		משכורות ונלוות
94,763	89,774		שכירות משרד ואחזקה
78,493	60,380		שרותים מקצועיים
12,415	19,345		ביטוחים
9,010	27,535		משרדיות ופרסום
20,895	17,791		אגרות, קנסות ואחרות
70,375	69,758		אחזקת רכב
2,332	1,574		ארוח, כיבוד ומתנות
16,924	17,437		טלפון ותקשורת
76,724	93,569		שכר טרחה ויעוץ משפטי
159,336	163,191		פחת
<u>1,225,377</u>	<u>1,274,026</u>		
<u>(522,804)</u>	<u>(36,160)</u>		(גרעון) לפני מימון ואחרות
2,245	143		הכנסות מימון, נטו
<u>(520,559)</u>	<u>(36,017)</u>		(גרעון) שוטף בשנת החשבון
(700,000)	(692,465)		הוצאות בגין שנים קודמות
<u>(1,220,559)</u>	<u>(728,482)</u>	15	גרעון סופי

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
(בשקלים חדשים)

<u>נכסים בהגבלה זמנית</u>			<u>נכסים שלא קיימת לגביהם הגבלה</u>			
<u>קרן שיקום</u>			<u>רכוש</u>	<u>לשימוש</u>	<u>הון</u>	
<u>סה"כ</u>	<u>תשתיות</u>	<u>קרן מט"ש</u>	<u>קבוע</u>	<u>לפעילויות</u>	<u>מניות</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
4,547,433	2,250,621	305,000	1,535,438	81,374	375,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
						שינויים בשנת 2019 :
-			43,941	(43,941)		רכישת רכוש קבוע
-			(159,336)	159,336		סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	(1,250,342)			1,250,342		העברה מקרן שיקום להכנסות
(1,220,559)				(1,220,559)		(גרעון) בשנת החשבון
3,326,874	1,000,279	305,000	1,420,043	226,552	375,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
						שינויים בשנת 2020 :
-			13,104	(13,104)		רכישת רכוש קבוע
-			(163,191)	163,191		סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
-	(350,235)			350,235		העברה מקרן שיקום להכנסות
(728,482)				(728,482)		(גרעון) בשנת החשבון
2,598,392	650,044	305,000	1,269,956	(1,608)	375,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ

באורים דוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

באור 1 - כללי

החברה נוסדה בשנת 1996 .

החברה הינה חברה עירונית. הרשויות המקומיות המחזיקות בחברה הם עיריית נתיבות- 33.33%,

מועצה אזורית שדות נגב- 33.33%, מועצה אזורית מרחבים- 33.33%.

בעת הקמת החברה נקבעו **בהסכם המייסדים** מיום 6.12.95 עקרונות היסוד לפעילות החברה כדלקמן :

א. החברה תעסוק בהקמת פארק תעשיות בתחום השיפוט של הרשויות המקומיות שבאיזור פעילותה. החברה תעסוק בתכנון, פיתוח, ייזום, בינוי והקמה של הפארק, ותנהל ותתפעל את הפארק כרשות מנהלת. ואכן החברה עוסקת בכך. החברה לבדה תהיה אחראית לתשתיות המים, הביוב, הדרכים, התאורה, והתקשורת ולשרותי הביוב ואספקת המים לפארק ובכלל זה, חידוש משק המים כנדרש ותחזוקה שוטפת של הפארק. החברה תהיה אחראית לפתרון של בעיות התשתית המכרזיות בתחום הפארק באופן ועל פי התנאים שיקבעו ע"י דירקטוריון המנהלת מעת לעת.

ב. החברה תעסוק בשיווק שטחים להקמת מפעלים ומיזמים.

נכון ליום המאזן מספר מפעלים ומיזמים כבר פועלים בשטח הפארק ובהם החברה המרכזית בע"מ (טרה), מובילאק בע"מ ועוד.

כמו כן הוחל בהקמת מפעלים ומיזמים נוספים, הנמצאים נכון ליום המאזן בשלבים שונים של הקמה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות כספיים בסכומים נומינליים

1 החברה עורכת את דוחותיה הכספיים בערכים נומינליים.

2 סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי או שווי כלכלי עדכני, אלא

רק את עלותם של אותם נכסים. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום נומינלי.

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ

באורים דוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

ב. עקרונות הדוח

דוחותיה הכספיים של החברה מוצגים על פי גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון ותקן 5 של המוסד לתקינה חשבונאית, בהתאם לכללי החשבונאות ודיווח כספי על ידי מוסדות ללא כוונת רווח.

הנהלת החברה אימצה את כללי החשבונאות והדיווח הכספיים כמפורט להלן:

1 דוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית, בערכים נומינליים.

2 מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות בבנקים הניתנים למשיכה בתוך פחות משנה.

3 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע נרשם בספרי החברה על פי עלותם ההיסטורית ביום הרכישה.

4 דוח על הפעילויות

הכנסות והוצאות נרשמו על -פי בסיס צבירה. בסיס הדיווח של סעיפים תוצאתיים הינו לפי התקופה אליה הם מתייחסים.

5 השקעה במכון לטיהור שפכים

ההשקעה מוצגת בסכום העלות. הפרשי הצמדה וריבית שהצטברו בגין הסכום שטרם שולם למתכננים נזקפים ליתרת חו"ז המתכננים.

6 הכנסות

לחברה הכנסות מגורמים שונים כמפורט בדוחותיה אלה. כאמור בבאור 13 החברה פועלת על פי חוות דעת משפטית, ועל פיה התקבולים מעיריית נתיבות (בעבר ממ.א שדות נגב) נרשמים על בסיס מזומן החל משנת 2015 ואילך.

7 הוצאות

הוצאות לשלם מוצגות לפי בסיס מצטבר. הוצאות שיש כנגדן התחייבות לתשלום מגורם חיצוני או שמועד התשלום מותנה בקבלת סכום ההתחייבות מגורם חיצוני- מופחתות מסך ההוצאות לשלם.

8 הפרשה לחופשה

התחייבות בגין חופשה נרשמת על בסיס מצטבר. ההפרשה משקפת את יתרת התחייבות החברה בגין ימי חופשה שלא נוצלו ליום המאזן.

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(בשקלים חדשים)

באור 3 - פקדונות בבנקים

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
1,000,279	650,044	פקדונות בבנקים
<u>(1,000,279)</u>	<u>(650,044)</u>	בניכוי: השקעה המיועדת לקרן שיקום- ראה ביאור 12
<u>0</u>	<u>0</u>	

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
1,092,938	1,001,295	החברה המרכזית בע"מ (טרה)
106,650	153,830	לקוחות אחרים
4,673	-	שקים לגבייה
1,794	1,817	מוסדות
16,312	5,253	הכנסות לקבל
12,575	12,660	הוצאות מראש
<u>1,234,942</u>	<u>1,174,855</u>	

באור 5 - רשויות מקומיות

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
45,479	45,479	מ.א שדות נגב
21,991	21,991	מ.א מרחבים
0	95	עיריית נתיבות
<u>67,470</u>	<u>67,565</u>	

ראה גם באור 13.

באור 6 - יעודה לפיצויים

היתרה במאזן משקפת יתרה נטו בקופה מרכזית לפיצויים המשמשת כחיסכון המיועד לתשלום פיצויים ככל שידרש בעתיד. בנוסף, קיימות יתרות בקופות ע"ש עובדי החברה, ומכיוון שאינם בשליטת החברה, לא נרשמו כיתרה נכסית. התחייבות החברה לפיצויים לעובדיה מכוסה בקופות על שם העובדים.

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים
ליום 31 בדצמבר 2020
(בשקלים חדשים)

באור 7 - רכוש קבוע

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>פחת נצבר</u>	<u>עלות</u>	
<u>2019</u>	<u>2020</u>			
<u>עלות מופחתת</u>	<u>עלות מופחתת</u>			
133,814	145,729	1189	146,918	מבנים (על חשבון)
1,224,110	1,076,206	402,825	1,479,031	שיפורים במושכר (כולל קו ביוב)
20,445	17,799	18,057	35,856	ריהוט וציוד
21,791	16,798	23,666	40,464	ציוד אלקטרוני
19,883	13,424	62,214	75,638	מחשבים
<u>1,420,043</u>	<u>1,269,956</u>	<u>507,951</u>	<u>1,777,907</u>	סה"כ

באור 8 - השקעה במכון לטיהור שפכים

המדובר בעלות שרותי תכנון של מכון לטיהור שפכים. הסכום מבוסס על הסכמות במסגרת פשרה בין החברה לבין המתכננים שביצעו את התכנון בשנים קודמות. נכון ליום המאזן הסכום טרם שולם למתכננים ועפ"י המוסכם הסכום ישולם רק בעת קבלת תמורתו ממשד הכלכלה. (ראה ביאורים 9 ו-10.א)

באור 9 - זכאים והוצאות לשלם

<u>2019</u>	<u>2020</u>	
539,698	557,740	אריה שוורץ מהנדסים בע"מ
54,273	29,062	אחרים
593,971	586,802	
(539,698)	(557,740)	פחות: תשלום מותנה (ראה ביאור 10,א, 8)
<u>54,273</u>	<u>29,062</u>	

באור 10 - התחייבויות תלויות

א. נכון לתאריך המאזן קיימות תביעות משפטיות ו/או הליכים כנגד נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ כדלקמן: תביעה של חברת אריה שוורץ מהנדסים בע"מ (להלן: אריה שוורץ), בסך כ- 500 אש"ח. בזמנו הייתה הסכמה בפשרה לשלם סך 305 אש"ח, בתנאי שהחברה תקבל בפועל את הכספים ממשד הכלכלה דהיום או מהמנהלת הארצית לביוב ומים היחידה לקידום ביצוע פרויקטים (כשמה אז). בינתיים אריה שוורץ הגישה תביעה נגד החברה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה הסיכויים שהחברה תשלם ממקורותיה הכספיים בגין תביעה זו נמוכים מ-50%, לאור הבטחת שיפוי כאמור (ראה באור 8,9), ועל כן ההתחייבות הופחתה במלואה. מדובר בתהליך הוכחות שלם ומלא ויהיה כנראה צורך במומחים ההנחה הינה שהעלות תהיה 40,000 בנוסף למומחה. החברה רשמה הפרשה בספריה בגין התחייבות זו

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

(בשקלים חדשים)

- ב.** כמו כן קיימת דרישה של אחת החברות בפארק להחזר הוצאות פינוי אשפה ביתית בגין שנים קודמות. (2014-2020).
לפי הבנות בין הצדדים ולפי חוות דעת היועץ המשפטי החברה תשלם סך של 1,200,000 ₪ בגין הני"ל (שנה קודמת -700,000 ש"ח) הפרשה נרשמה בסעיף הוצאות שנים קודמות בהתאם.

באור 11 - הון מניות

מורכב ליום 31 בדצמבר 2020 כדלקמן: (31.12.2019 - זהה)

מונפק ונפרע	רשום	מניות רגילות בנות כל אחת ₪ 1
<u>375,000</u>	<u>400,000</u>	

באור 12 - קרנות מוגבלות זמנית

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
1,000,279	650,044
<u>305,000</u>	<u>305,000</u>
<u>1,305,279</u>	<u>955,044</u>

- א.** **ההרכב**
קרן שיקום (ראה ב' להלן)
קרן להקמת מט"ש (ראה ג' להלן)

- ב.** על פי דרישת משרד הכלכלה יש להפריש 20% מהכנסות החברה (למעט ממכירת מים) לקרן המיועדת לשיקום עתידי של אזור התעשייה.
היתרה התחשיבית ליום 31.12.2020 היא 2,703,446 ₪. (ליום 31.12.19 - 2,408,984 ₪)
עקב חוסר במקורות כספיים יתרת הקרן מוצגת בגובה יתרת הפקדון בסך 650,044 ₪ בלבד. (31.12.19 - 1,000,297).
- ג.** החברה התחייבה להשתתף יחד עם הרשויות בהקמת מתקן לטיהור שפכים (מט"ש). החלק היחסי של החברה במימון המט"ש משולם על ידי משרד הכלכלה (להלן: "המשרד").
בהתאם לסיכום עם המשרד, באם תגבה המנהלת היטלי ביוב, ואם תקבל היטלי השבתה המיועדים לסעיף זה, אזי כספים אלה יהיו חלק מקרן שיקום שתפקידה אחזקה ופיתוח עתידי של מערכת הביוב, וכן ביצוע השקעות עתידיות במט"ש, בתנאי שלמנהלת תהיה בעלות חלקית על המט"ש.
בשנת דוח זו לא התקבלו כספים כאמור, ולפיכך לא הועברו כספים לקרן.
כל עלויות הקמת המט"ש נזקפו לקרן להקמת מט"ש.
עד ליום המאזן קיבלה החברה שרותי תכנון של המט"ש, והסכום הרשום בסעיף זה משקף את סכום העלות של שרותי התכנון. ראה עוד בענין זה בבאורים 2, 8, 9.

נ.ע.ס. פארק תעשיות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

(בשקלים חדשים)

באור 13 - הכנסות באמצעות רשויות מקומיות

המפעלים בשטח שבניהול החברה שילמו מיסי ארנונה ישירות לעיריית נתיבות (להלן: "העירייה") וזו העבירה לחברה חלק מהני"ל. הסכומים שהחברה קיבלה מעיריית נתיבות נרשמו בספריה הכנסה (על בסיס מזומן).

עפ"י חוות דעת משפטית התקבולים מהרשויות (נתיבות ולפני כן מ.א. שדות נגב) הינם פטורים ממס בידי החברה (החברה מוגדרת במס הכנסה כמלכ"ר).

באור 14 - חלוקת הכנסות בין הרשויות

ביום 9.8.2017 פורסם צו שר הפנים בדבר חלוקת ההכנסות בין עיריית נתיבות לבין לבין עיריית אופקים והמועצות האזוריות של מרחבים ושדות נגב. הצו מאמץ את המלצות ועדת חקירה שהוקמה ביום 29.10.14 ע"י מנכ"ל משרד הפנים. והמלצותיה אושרו על ידי שר הפנים ביום 28.12.15. על פי המלצות ועדת החקירה שאושרו כאמור על ידי שר הפנים, 10% מההכנסות מארנונה מדיירי פארק נ.ע.ס. ישמשו להוצאות תפעול הפארק. עפ"י הצו האמור מיום 9.8.17 90% מההכנסות תחולקנה לרשויות כדלקמן:

עיריית נתיבות - 34%	מ.א. שדות נגב - 28%
מ.א. מרחבים - 28%	עיריית אופקים - 10%

באור 15 - הוצאות בגין שנים קודמות

כאמור בביאור 10. ב החברה נדרשת לשלם בגין פינוי אשפה ביתית בגין שנים קודמות (2014-2020) סך 1,200,000 ₪. (נכון ליום 31.12.19 נרשמה הפרשה בסך 700,000 ₪ והשנה היתרה בסך 500,000 ₪). כמו כן, השנה ניתן פסק דין ועל פיו החברה שילמה בגין ביצוע מזידות וסיווגים שבוצעו בשנים קודמות בסך של 192,465 ₪.