



**דוחות כספיים של**

**חוף בת-ים ליזמות ופיתוח בע"מ**

**ליום 31 בדצמבר 2024**



חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
5	דוחות על השינויים בגרעון בהון
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7- 11	באורים לדוחות הכספיים



סימון, אוטניק ושות', רואי חשבון  
SIMON, UTNIK & Co.  
Certified Public Accountants (Isr.)



**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של**  
**חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של חוף בת-ים לייזמות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 הני"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

סימון, אוטניק ושות'

רואי חשבון

3 ביוני 2025



ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
שקלים חדשים		באור	
			<b>נכסים שוטפים</b>
428,315	1,439,539		מזומנים ושווי מזומנים
148,923	1,021,456		הכנסות לקבל
1,025,158	922,635	3	נכסים שוטפים אחרים
<u>1,602,396</u>	<u>3,383,630</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
562,800	440,205	4	רכוש קבוע, נטו
<u>2,165,196</u>	<u>3,823,835</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
147,554	1,720,302		ספקים ונותני שרותים
528,534	323,510	5	זכאים ויתרות זכות
<u>676,088</u>	<u>2,043,812</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
14,465,298	14,465,297	6	שטרי הון
<u>15,141,386</u>	<u>16,509,109</u>		
		7	שעבודים והתחייבויות תלויות
			<b>גרעון בהון</b>
60,000	60,000	8	הון מניות
14,500,000	14,500,000		קרנות הון
5,638,000	5,638,000		תקבולים על חשבון מניות
(33,174,190)	(32,883,274)		יתרת הפסד
<u>(12,976,190)</u>	<u>(12,685,274)</u>		
<u>2,165,196</u>	<u>3,823,835</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

  
 רני רוזנהיים -  
 מנכ"ל העירייה  
 וחבר ועד

  
 צביקה ברוט - יו"ר

3 ביוני 2025  
 תאריך אישור  
 הדוחות הכספיים



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	שקלים חדשים	באור
7,446,236	11,582,354		9 הכנסות
5,827,258	10,754,322		10 עלות המכירות והשרותים
1,618,978	828,032		רווח גולמי
933,427	534,245		11 הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
685,551	293,787		רווח הפעלה
3,850	2,871		הוצאות מימון, נטו
681,701	290,91		רווח לשנה לאחר מימון
(38,752)	-		9 א' הוצאות אחרות
642,949	290,91		רווח נקי לתקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרנות הון	הון המניות	
שקלים חדשים					
(13,619,139)	(33,817,139)	5,638,000	14,500,000	60,000	יתרה ליום 1 בינואר 2023
642,949	642,949	-	-	-	רווח נקי
<u>(12,976,190)</u>	<u>(33,174,190)</u>	<u>5,638,000</u>	<u>14,500,000</u>	<u>60,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
290,916	290,916	-	-	-	רווח נקי
<u><u>(12,685,274)</u></u>	<u><u>(32,883,274)</u></u>	<u><u>5,638,000</u></u>	<u><u>14,500,000</u></u>	<u><u>60,000</u></u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
642,949	290,916	רווח נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
(1,585,054)	720,308	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'
<u>(942,105)</u>	<u>1,011,224</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(942,105)	1,011,224	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,370,420	428,315	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>428,315</u>	<u>1,439,539</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
		 <u>ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'</u>
178,224	122,595	<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
(64,567)	-	פחת והפחתות
<u>113,657</u>	<u>122,595</u>	ירידה בעודף של יעודה לפיצויי פרישה - נטו
		 <u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
439,958	(872,533)	ירידה (עליה) בלקוחות
(125,088)	102,522	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(718,320)	1,572,748	עליה (ירידה) בספקים ובהמחאות לפרעון
(1,295,261)	(205,024)	ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
<u>(1,698,711)</u>	<u>597,713</u>	
<u>(1,585,054)</u>	<u>720,308</u>	סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



**באור 1 - כללי**

- א. הגדרות:  
 "החברה" - חברת חוף בת - ים לייזום ופיתוח בע"מ.  
 "העירייה" - עיריית בת - ים.  
 "בעלי עניין" - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים) התשנ"ג - 1993.  
 "צדדים קשורים" - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- ב. חברת חוף בת - ים לייזום ופיתוח בע"מ (להלן "החברה") התאגדה ונרשמה כחוק כחברה ציבורית משנת 1951. בשנת 1971 הפכה החברה לחברה פרטית הנמצאת בשליטת עיריית בת - ים ומספר ח.פ. 510581895.
- ג. ביום 23 בדצמבר 2004 שינתה החברה את שמה מ"חברת חוף בת - ים בע"מ" ל"חברת חוף בת - ים לייזמות ופיתוח בע"מ".
- ד. מטרת החברה היא לפתח את חוף בת - ים, להקים מועדוני ספורט ובריכות שחיה לרווחת תושבי העיר וליזום ולבצע עבודות פיתוח שיווק ומיתוג בעיר בת - ים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, באופן עקבי, הינם כדלקמן:

**א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

**ב. מזומנים ושווי מזומנים**

כולל מזומנים שלא מוטלת הגבלה כלשהי על השימוש המידי בהם ופקדונות נזילים הניתנים למימוש באופן מיידי ואשר התקופה עד למועד פדיונם, ממועד ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

**ג. רכוש קבוע**

הרכוש הקבוע מוצג על בסיס עלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים המתאימים לאורך חיי הנכסים.

**ד. מסים נדחים**

בהיעדר ודאות באשר לקיומה של הכנסה חייבת במס בעתיד, לא נרשמו מסים נדחים כנכס בדוחות הכספיים.

**ה. הכרה בהכנסות**

החברה מכירה בהכנסות ממתן שירותים עם מתן השירות בפועל.

**ו. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, ועל הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.



**באור 3 - נכסים שוטפים ואחרים**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
<b>שקלים חדשים</b>		
530,602	528,826	הוצאות מראש
268,254	268,254	פקיד שומה - עודפות
226,302	125,555	מוסדות
<u>1,025,158</u>	<u>922,635</u>	

**באור 4 - רכוש קבוע, נטו**

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מתקנים וציוד	מבנים	
שקלים חדשים						
18,497,498	731,467	940,420	1,900	3,783,803	12,789,908	עלות
						יתרה ליום 1 בינואר 2024
						תוספות במשך השנה
18,497,498	731,467	940,420	1,900	3,783,803	12,789,908	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(17,934,698)	(722,831)	(849,184)	(251,900)	(3,380,805)	(12,729,978)	פחת שנצבר
						יתרה ליום 1 בינואר 2024
(122,595)	(3,205)	(34,018)	-	(70,154)	(15,218)	תוספות במשך השנה
(18,057,293)	(726,036)	(883,202)	(251,900)	(3,450,959)	(12,745,196)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
440,205	5,431	57,218	-	332,844	44,712	רכוש קבוע, נטו ליום 1 בדצמבר 2024
562,800	8,636	91,236	-	402,998	59,930	רכוש קבוע, נטו ליום 1 בדצמבר 2023
	10%	7-33%	15%	4-10%	4%	שיעורי הפחת השנתיים

**באור 5 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
<b>שקלים חדשים</b>		
493,455	281,284	הוצאות לשלם
17,880	21,626	עובדים והתחייבויות בגין שכר
17,199	20,600	הפרשה לחופשה
<u>528,534</u>	<u>323,510</u>	



**באור 6 - שטרי הון**

- א. הלוואות מעיריית בת - ים בגין חובות שוטפים של החברה לעיריית בת - ים (בעלת המניות בחברה) ובגין אגרות ושרותים משנים קודמות.  
 ב. שטרי הון - שטרי ההון הונפקו ע"י החברה לעיריית בת - ים, שטרי ההון אינם נושאים ריבית או הצמדה וייפרעו לא לפני תום 10 שנים מיום הנפקתם.  
 ג. שטרי ההון ניתנים להמרה במניות על פי דרישת המחזיק או עם תום התקופה.

**באור 7 - שיעבודים והתחייבויות תלויות**

כנגד החברה תביעות כדלקמן:

- א. כנגד החברה הוגשה תביעה באפריל 2021, בגין חוב שכירות בסך של כ- 2.7 מליון ש"ח. החברה הגישה כתב הגנה וביום 24/3/2022 התקיים דיון קדם ראשון. בדיון נדחתה טענת ההגנה של החברה ובעקבות כך קיימה החברה מו"מ עם התובעת בשיתוף ושילוב גורמי העירייה.  
 במהלך המו"מ גובש בין הצדדים הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין בפברואר 2023, בהסכם נקבע כי החברה תשלם סך של 1,725,000 ש"ח בתוספת מע"מ בפריסת תשלומים.  
 התביעה נסגרה ושולמה במלואה בשנת 2023.  
 ב. כנגד החברה הוגשה תביעה בבית משפט השלום בתל אביב ע"י המוסד לביטוח לאומי בחודש פברואר 2025, לפיצוי ו/או לשיפוי - בגין תביעת נזיקין שהוגשה בעבר על ידי מתאמן שנפצע באצטדיון.

**באור 8 - הון מניות**

**ההרכב:**

31 בדצמבר 2024 ו- 2023		
מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
100	100	מניות יסוד בנות 0.00001 ש"ח ע.נ. כ"א
99,990	99,990	מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א
2,999,500	2,999,500	מניות רגילות א' בנות 0.02 ש"ח ע.נ. כ"א

- ב. בתאריך 26 במאי 1997 על פי החלטת החברה הוגדל הון המניות בסך 14,500,000 ש"ח כנגד קרן הון.  
 ב. בשנת 2002 העבירה עיריית בת - ים סך של 638,000 ש"ח תקבולים ע"ח הון המניות.  
 ב. בשנת 2003 העבירה עיריית בת - ים סך של 5,000,000 ש"ח תקבולים ע"ח הון המניות.



**באור 9 - הכנסות בארץ**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
<b>שקלים חדשים</b>	
5,657,501	10,552,477
1,478,343	710,444
310,392	319,433
<u>7,446,236</u>	<u>11,582,354</u>

הכנסות מעבודות בביצוע ופרוייקטים  
שכירות וניהול מכרזים  
שכירות סולרית

**באור 10 - עלות המכירות והשרותים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
<b>שקלים חדשים</b>	
5,748,125	10,754,322
79,133	-
<u>5,827,258</u>	<u>10,754,322</u>

**הוצאות הפעלה**  
עלות העבודות והפרוייקטים  
הפעלת איצטדיון

**באור 11 - הוצאות מכירה הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
<b>שקלים חדשים</b>	
462,566	112,681
206,655	219,918
178,224	122,595
35,700	35,700
35,593	33,350
5,158	4,636
8,757	4,012
550	550
224	363
-	440
<u>9</u>	<u>534,245</u>

הוצאות משפטיות  
משכורת  
הוצאות פחת  
שרותים מקצועיים  
בטוחים  
אחזקת מחשבים  
מיסים ואגרות  
מתנות  
תקשורת  
משרדיות



---

**באור 12 - ארועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה**

בעקבות מלחמת חרבות ברזל שפרצה ב-7 באוקטובר 2023 והכרזת מצב חירום בעורף, חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית בישראל והוכרזו מגבלות רבות. קיימת השפעה גם על היקף תעסוקת העובדים בחלקים נרחבים בישראל. בשלב הנוכחי, אין באפשרות החברה להעריך את ההשפעה על פעילות החברה.