

**מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה**  
**ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2020**

מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 2    | דוח רואה החשבון המבקר        |
| 3    | דוחות על המצב הכספי          |
| 4    | דוחות על הרווח הכולל         |
| 5    | דוחות על השינויים בהון העצמי |
| 6    | דוחות על תזרימי המזומנים     |
| 7-17 | באורים לדוחות הכספיים        |

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של****מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באתריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אתריותנו 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), התשלי"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. בקורת 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 שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנייל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ובתזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ליאון, אורליצקי ושות'  
רואי חשבון

בני ברק  
27 באפריל 2021

| ליום 31 בדצמבר |           | באור |                          |
|----------------|-----------|------|--------------------------|
| 2019           | 2020      |      |                          |
| שקלים חדשים    |           |      |                          |
| 166,861        | 185,183   |      | <b>רכוש שוטף</b>         |
| 430,074        | 49,685    |      | מזומנים ושווי מזומנים    |
| 3,825,144      | 1,688,898 | 3    | לקוחות והמחאות לגבייה    |
| 7,942          | 20,480    |      | חייבים ויתרות חובה       |
| 4,430,021      | 1,944,246 |      | מלאי                     |
|                |           | 4    | <b>רכוש קבוע, נטו</b>    |
| 2,819,321      | 2,927,313 |      | עלות                     |
| 1,092,774      | 1,353,021 |      | בניכוי - פחת שנצבר       |
| 1,726,547      | 1,574,292 |      |                          |
|                |           |      | <b>רכוש אחר, נטו</b>     |
| 55,721         | 60,846    |      | עלות                     |
| 46,873         | 51,360    |      | בניכוי - פחת שנצבר       |
| 8,848          | 9,486     |      |                          |
| 6,165,416      | 3,528,024 |      |                          |
|                |           | 5    | <b>התחייבויות שוטפות</b> |
| 590,469        | 857,578   |      | ספקים ונותני שרותים      |
| 5,263,976      | 2,354,622 |      | זכאים ויתרות זכות        |
| 5,854,445      | 3,212,200 |      |                          |
|                |           |      | <b>הון עצמי</b>          |
| 1,000          | 1,000     |      | הון מניות                |
| 309,971        | 314,824   |      | יתרת רווח                |
| 310,971        | 315,824   |      |                          |
| 6,165,416      | 3,528,024 |      |                          |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

  
 אבישילון  
 יו"ר הדירקטוריון

  
 רון ברזני  
 מנכ"ל

27 באפריל 2021  
 תאריך אישור  
 הדוחות הכספיים

מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ  
 דוחות על הרווח הכולל

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |      |                               |
|---------------------------------|------------------|------|-------------------------------|
| 2019                            | 2020             | באור |                               |
| שקלים חדשים                     |                  |      |                               |
| 28,864,466                      | 26,058,939       | 7    | הכנסות                        |
| 26,776,217                      | 23,955,208       | 7    | עלויות                        |
| <u>2,088,249</u>                | <u>2,103,731</u> |      | רווח תפעולי                   |
| 2,032,633                       | 2,064,700        | 8    | הוצאות הנהלה וכלליות          |
| <u>55,616</u>                   | <u>39,031</u>    |      | רווח מפעולות רגילות           |
| 6,477                           | 5,430            |      | הוצאות מימון                  |
| <u>49,139</u>                   | <u>33,601</u>    |      | רווח לשנה לפני מסים על ההכנסה |
| 6,607                           | 28,748           |      | מיסים על ההכנסה               |
| <u>42,532</u>                   | <u>4,853</u>     |      | רווח נקי לשנה                 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ  
 דוחות על השינויים בהון העצמי

| סה"כ                  | יתרת רווח             | הון המניות          |                          |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| <u>שקלים חדשים</u>    |                       |                     |                          |
| 268,439               | 267,439               | 1,000               | יתרה ליום 1 בינואר 2019  |
| 42,532                | 42,532                | -                   | רווח נקי לשנה            |
| <u>310,971</u>        | <u>309,971</u>        | <u>1,000</u>        | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| 4,853                 | 4,853                 | -                   | רווח נקי לשנה            |
| <u><u>315,824</u></u> | <u><u>314,824</u></u> | <u><u>1,000</u></u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| לשנה שהסתיימה ביום |           |
|--------------------|-----------|
| 31 בדצמבר          |           |
| 2019               | 2020      |
| אלפי ש"ח           | אלפי ש"ח  |
| 42,532             | 4,853     |
| (300,806)          | 126,586   |
| (258,274)          | 131,439   |
| (45,287)           | (113,117) |
| (45,287)           | (113,117) |
| (303,561)          | 18,322    |
| 470,422            | 166,861   |
| 166,861            | 185,183   |

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:**

רווח לשנה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת  
 מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

רכישת רכוש קבוע ואחר  
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים**

פחת והפחתות

|             |             |
|-------------|-------------|
| 266,493     | 264,734     |
| 266,493     | 264,734     |
| (66,906)    | 380,389     |
| (1,236,509) | 2,136,246   |
| 5,647       | (12,538)    |
| (1,203,055) | 267,109     |
| 1,933,524   | (2,909,354) |
| (567,299)   | (138,148)   |
| (300,806)   | 126,586     |

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות**

ירידה (עליה) בלקוחות והמחאות לגבייה  
 ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
 ירידה (עליה) במלאי  
 עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
 עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**באור 1 - כללי**

- א. החברה התאגדה ונרשמה כחוק ביום 29 בינואר 1995. החברה הפסיקה את פעילותה בשנת 2004, הדוח הכספי האחרון של החברה היה ליום 31 בדצמבר 2008. החברה הגישה דוחות אי-פעילות לשנים 2009 ועד 2013 וחידשה פעילותה בשנת 2014.
- ב. עיריית מודיעין-מכבים-רעות מחזיקה במלוא זכויות השליטה והבעלות בה. מטרותיה העיקריות של החברה הן ניהול, פיתוח וקידום יוזמות ופעולות בשטחי המסחר והתעסוקה של העיר ונכסיה, לרווחת תושבי העיר ולתועלתם.
- ג. ביום 30 במרץ 2014 שינתה החברה את שמה מ"החברה הכלכלית למכבים-רעות בע"מ" ל"מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ".
- ד. החברה מסווגת כ"מלכ"ר" לעניין חוק מס ערך מוסף. ביום 1 בינואר 2019 סיווג מס ערך מוסף לבקשת החברה את פעילותה לעניין מתן שירותים מרכז התחבורה כעוסק לצרכי מס ערך מוסף, האישור ניתן לחברה רטרואקטיבית החל מיום 1 בינואר 2018 ועד ליום 31 בדצמבר 2022.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, הם:

**א. הגדרות -**

- |              |   |
|--------------|---|
| החברה        | - מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבים רעות בע"מ. |
| צדדים קשורים | - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.                              |
| העירייה      | - עיריית מודיעין - מכבים - רעות.  |
| מדד          | - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.                           |

**ב. שווי מזומנים -**

השקעות שנוזלותן גבוהה הכוללת פקדונות בבנקים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש, נחשבות על ידי החברה כשווי מזומנים.



**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ג. מלאי -**

העלות נקבעת על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

**ד. רכוש קבוע -**

(1) החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 - רכוש קבוע (להלן - התקן) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

לאחר ההכרה הראשונית ברכוש קבוע בהתבסס על עלות הרכישה, התקן מאפשר לבחור בשיטת העלות או בשיטת הערכה מחדש כמדיניות חשבונאית, וליישם אותה בעקביות לגבי קבוצה של פריטי רכוש קבוע שהיא בעלת מהות ושימוש דומים.

כל חלק משמעותי של רכוש קבוע בעל אורך חיים שונה, יופחת בנפרד (שיטת הרכיבים). שינוי בשיטת פחת יטופל כשינוי באומדן חשבונאי, באופן פרוספקטיבי מכאן ולהבא.

חלקי חילוף וציוד עזר שאינם מקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יוצגו כמלאי וייזקפו לדוח רווח והפסד עם צריכתם. חלקי חילוף וציוד עזר המקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יטופלו כרכוש קבוע.

עלות רכוש קבוע שהתקבל בעסקת החלפה תימדד על פי שווי הוגן, אלא אם העסקה חסרת מהות מסחרית או שלא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי הוגן של הרכוש הקבוע שהתקבל או שנמסר. עלות רכוש קבוע תכלול גם אומדן ראשוני של עלויות פירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס, אשר בגינם לחברה קיימת מחוייבות. החברה בחרה ליישם את מודל העלות.

(2) הרכוש מופחת לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים. שעורי הפחת השנתיים הם:

| %     |                        |
|-------|------------------------|
| 6-20  | פארק ענבה              |
| 6-33  | מרכז ספורט             |
| 7     | מתקני שילוט            |
| 10-15 | פארק אקסטרים           |
| 6-33  | ריהוט וציוד            |
| 10    | התקנות ושיפורים במושכר |
| 33    | מחשבים                 |
| 10-15 | מרכז תחבורה            |
| 15    | כלי רכב                |

(3) החברה בוחנת כל תקופת דיווח את הצורך ברשום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 (ראה ז. להלן).

**ה. הכרה בהכנסות:**

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 25 של המוסד לתקינה - "הכנסות", הקובע כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי, לגבי הכנסות שמקורן ממכירת סחורות שנרכשו או שיוצרו על ידי החברה, הספקת שרותים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

וכן הכנסות הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסים של החברה (הכנסות ריבית, תמלוגים או דיבידנד).  
ההכנסות נמדדות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל, בהתחשב בסכומי הנחות מסחריות ו/או הנחות כמות שהחברה מעניקה.

**(1) הכנסות מהספקת שרותים -**

הכנסות מהספקת שרותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן ובתנאי שסכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן ניתן למדידה באופן מהימן.  
החברה קובעת את שלב ההשלמה של העסקה על בסיס עלויות שהושקעו בעבודה שבוצעה. שיטה זו מודדת באופן מהימן את השרותים שבוצעו, בהתאם למהות העסקה.

**(2) הכנסות מריבית, תמלוגים או דיבידנדים -**

הכנסות מריבית, תמלוגים או דיבידנדים, הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסי החברה מוכרות בתנאי שצפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן ניתן למדידה באופן מהימן. הכנסות ריבית מוכרות תוך שימוש בשיטת הרבית האפקטיבית.

**ו. שימוש באומדנים -**

הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על סכומי הרכוש וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות והוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ז. ירידת ערך של נכסים -**

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים (להלן - התקן). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה במאזן (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו).

התקן חל על כל הנכסים במאזן, נכסי מס ונכסים כספיים (פרט לנכסים כספיים שהם השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס במאזן עולה על הסכום בר-ההשבה שלו על החברה להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-השבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

**ח. מדד המחירים לצרכן:**

להלן נתוני מדד המחירים לצרכן:

| <u>מדד מחירים</u><br><u>לצרכן *</u> | <u>בגמר השנה</u>        |
|-------------------------------------|-------------------------|
| 141.12                              | 2020                    |
| 142.11                              | 2019                    |
|                                     | <u>השינוי במשך השנה</u> |
| (0.7%)                              | 2020                    |
| 0.6%                                | 2019                    |

\* על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך המאזן לפי בסיס ממוצע 1998 = 100.

**באור 3 - חייבים ויתרות חובה**

| ליום 31 בדצמבר     |                  |                                     |
|--------------------|------------------|-------------------------------------|
| 2019               | 2020             |                                     |
| <b>שקלים חדשים</b> |                  |                                     |
| -                  | 1,638,672        | הכנסות לקבל                         |
| 64,267             | 48,626           | מקדמות לספקים                       |
| 3,703,321          | -                | עיריית מודיעין מכבים רעות - צד קשור |
| 38,144             | 1,600            | הוצאות מראש                         |
| 19,412             | -                | מס הכנסה                            |
| <u>3,825,144</u>   | <u>1,688,898</u> |                                     |

מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזווי תעסוקה ונכסים מודיעין מכבלים רעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - רכוש קבוע, נטו

| סה"כ        | כלי רכב | התחבורה מרכז | התקנות ושיפורים במושבר | ריהוט וציוד משרדי | שקלים חדישים |        |         | פארק אקסטרים | מתקני שילוט | פארק ענבה                          | מרכז ספורט |
|-------------|---------|--------------|------------------------|-------------------|--------------|--------|---------|--------------|-------------|------------------------------------|------------|
|             |         |              |                        |                   | מחשבים       | פארק   | מחשבים  |              |             |                                    |            |
| 2,819,321   | 31,900  | 12,437       | 21,324                 | 162,904           | 151,293      | 40,532 | 539,581 | 575,812      | 1,283,538   | יתרה ליום 1 בינואר 2020            |            |
| 107,992     | -       | -            | -                      | -                 | 16,162       | -      | -       | 42,120       | 49,710      | תוספות במשך השנה                   |            |
| 2,927,313   | 31,900  | 12,437       | 21,324                 | 162,904           | 167,455      | 40,532 | 539,581 | 617,932      | 1,333,248   | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020           |            |
| <b>עלות</b> |         |              |                        |                   |              |        |         |              |             |                                    |            |
| 1,092,774   | 1,917   | 3,389        | 8,151                  | 65,701            | 137,378      | 19,660 | 202,728 | 224,961      | 428,889     | יתרה ליום 1 בינואר 2020            |            |
| 260,247     | 4,785   | 1,523        | 2,132                  | 16,867            | 13,850       | 4,195  | 37,771  | 58,868       | 120,256     | תוספות במשך השנה                   |            |
| 1,353,021   | 6,702   | 4,912        | 10,283                 | 82,568            | 151,228      | 23,855 | 240,499 | 283,829      | 549,145     | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020           |            |
| 1,574,292   | 25,198  | 7,525        | 11,041                 | 80,336            | 16,227       | 16,677 | 299,082 | 334,103      | 784,103     | רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2020 |            |
| 1,726,547   | 29,983  | 9,048        | 13,173                 | 97,203            | 13,915       | 20,872 | 336,853 | 350,851      | 854,649     | רכוש קבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2019 |            |

בגיבוי - פחת שנצבר

**באור 5 - זכאים ויתרות זכות**

| ליום 31 בדצמבר   |                  |                                     |
|------------------|------------------|-------------------------------------|
| 2019             | 2020             |                                     |
| שקלים חדשים      |                  |                                     |
| -                | 88,927           | עיריית מודיעין מכבים רעות - צד קשור |
| 478,158          | 226,203          | עובדים ומוסדות                      |
| 335,758          | 427,583          | הפרשה לחופשה                        |
| 4,326,155        | 1,551,701        | הוצאות לשלם                         |
| -                | 4,906            | מס הכנסה                            |
| 123,905          | 55,282           | מס ערך מוסף                         |
| -                | 20               | מקדמות מלקוחות                      |
| <u>5,263,976</u> | <u>2,354,622</u> |                                     |

**באור 6 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד**

ביום 1 בינואר 2014 הועברו חלק מעובדי "החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ" לחברה. ביום 29 במאי 2014 התקבל אישור לשמירת רצף זכויות הפיצויים מפאת שליטה זהה בחברות האמורות. כלל העובדים של החברה חתומים על סעיף 14 ולכן לא קיימת התחייבות בגינם.

מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעני מכבים רעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2020

| סה"כ       | אחזקות נכסי עירונית | מרכז התחבורה | פרוייקטים  | פארק המים | תעסוקה ואזורי תעסוקה | דמי זיכיון ושילוט | מרכז ספורט | תפעול ואחזקה פארק ענבה |        |
|------------|---------------------|--------------|------------|-----------|----------------------|-------------------|------------|------------------------|--------|
|            |                     |              |            |           |                      |                   |            | תפעול                  | ואחזקה |
| 26,058,939 | 553,897             | 2,696,546    | 14,655,900 | 580,724   | 956,813              | 1,632,027         | 4,983,032  |                        |        |
|            |                     |              |            |           |                      |                   |            | שקלים חדשים            |        |
| 3,367,091  | -                   | -            | -          | 338,998   | 286,899              | 452,832           | 2,288,362  |                        |        |
| 20,588,117 | 84,963              | 2,473,521    | 13,947,412 | 270,658   | 295,745              | 756,491           | 2,759,327  |                        |        |
| 23,955,208 | 84,963              | 2,473,521    | 13,947,412 | 609,656   | 582,644              | 1,209,323         | 5,047,689  |                        |        |
| 2,103,731  | 468,934             | 223,025      | 708,488    | (28,932)  | 374,169              | 422,704           | (64,657)   |                        |        |

הכנסות

עלויות  
שכר עבודה ונלוות  
תפעול

רווח (הפסד) תפעולי

מנהלת אופק - החברה לניהול ופיתוח אזורי תעסוקה ונכסים מודיעין מע"מ

באורים לזוחות הכספיים

באור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר  
2019

| סה"כ       | אחזקות נכסי עירוניה |              | מרכז התחבורה |                                       | פרוייקטים         |                                       | תפעול ואחזקה פארק ענבה ואיזורי תעסוקה |            | דמי זיכיון ושילוט |  | מרכז ספורט |
|------------|---------------------|--------------|--------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------|-------------------|--|------------|
|            | אחזקות נכסי עירוניה | מרכז התחבורה | פרוייקטים    | תפעול ואחזקה פארק ענבה ואיזורי תעסוקה | דמי זיכיון ושילוט | תפעול ואחזקה פארק ענבה ואיזורי תעסוקה | דמי זיכיון ושילוט                     | מרכז ספורט |                   |  |            |
| 28,864,466 | 540,221             | 2,773,562    | 9,253,880    | 5,011,397                             | 3,326,493         | 7,958,913                             |                                       |            |                   |  |            |
| 4,629,263  | 16,815              | 16,815       | 50,528       | 350,505                               | 480,634           | 3,713,966                             |                                       |            |                   |  |            |
| 22,146,954 | 573,062             | 2,891,971    | 9,055,920    | 4,574,259                             | 807,860           | 4,243,882                             |                                       |            |                   |  |            |
| 26,776,217 | 589,877             | 2,908,786    | 9,106,448    | 4,924,764                             | 1,288,494         | 7,957,848                             |                                       |            |                   |  |            |
| 2,088,249  | (49,656)            | (135,224)    | 147,432      | 86,633                                | 2,037,999         | 1,065                                 |                                       |            |                   |  |            |

הכנסות

עלויות

שכר עבודה ונלוות

תפעול

רווח (הפסד) תפעולי



**באור 8 - הוצאות הנהלה וכלליות**

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |                                  |
|---------------------------------|------------------|----------------------------------|
| 2019                            | 2020             |                                  |
| <b>שקלים חדשים</b>              |                  |                                  |
| 1,333,444                       | 1,364,778        | משכורות ונלוות                   |
| 190,749                         | 221,173          | שכר דירה                         |
| 141,506                         | 127,523          | אחזקת משרד ומשרדיות              |
| 41,562                          | 37,336           | פחת והפחתות                      |
| 100,858                         | 51,011           | שירותים מקצועיים                 |
| 81,270                          | 70,783           | ביטוחים, יעוץ ואגרות             |
| 13,981                          | 13,059           | כבודים ומתנות                    |
| 49,820                          | 111,721          | אחזקת רכב                        |
| 22,567                          | 42,314           | אחזקת מחשב                       |
| 20,476                          | 15,479           | דואר וטלפון                      |
| 36,400                          | 9,523            | כנסים, השתלמויות מקצועיות ואחרות |
| <u>2,032,633</u>                | <u>2,064,700</u> |                                  |

**באור 9 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים**

א. עסקאות עם צדדים קשורים:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                   |   |
|---------------------------------|-------------------|---|
| 2019                            | 2020              |   |
| <b>שקלים חדשים</b>              |                   |   |
| 15,054,053                      | 18,624,684        | הכנסות:                                   |
| 11,349                          | 6,736             | הכנסות מעיריית מודיעין - מכבים - רעות     |
| <u>15,065,402</u>               | <u>18,631,420</u> | הכנסות מהחברה הכלכלית לפיתוח מודיעין בע"מ |
|                                 |                   | סה"כ                                      |
|                                 |                   | הוצאות:                                   |
| 597,254                         | 514,460           | הוצאות מעיריית מודיעין - מכבים - רעות     |
| -                               | 18,498            | הוצאות מהחברה הכלכלית לפיתוח מודיעין בע"מ |
| <u>597,254</u>                  | <u>532,958</u>    | סה"כ                                      |

באור 9 - עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים (המשד)

ב. יתרות עם צדדים קשורים:

| ליום 31 בדצמבר     |      |
|--------------------|------|
| 2019               | 2020 |
| <u>שקלים חדשים</u> |      |

|           |         |
|-----------|---------|
| 3,703,321 | 611,073 |
| -         | 700,000 |

עיריית מודיעין-מכבים-רעות (חייבים ויתרות חובה)  
עיריית מודיעין-מכבים-רעות (זכאים ויתרות זכות)