



16 אוגוסט 2026 ; ג' אלול תשפ"ו

לכבוד :

רו"ח אבי אגניהו
מנהל אגף בכיר ביקורת ברשומ"ק והממונה על החשבונות
משרד הפנים
ירושלים
שלום רב,

מר ישראל אוזן
מנכ"ל המשרד
משרד הפנים
ירושלים

הנדון : בקשה לבירור אודות אי-סדרים בדו"חות הכספיים של המועצה
האזורית גוש עציון שהוגשו למשרד הפנים

בשם התנועה למען איכות השלטון בישראל, ע"ר, (להלן : "**התנועה**") הרינו מתכבדים לפנות אליכם כדלקמן :

1. עניינה של פנייה זו בפגמים העולים לכאורה מהדו"חות הכספיים של המועצה האזורית גוש עציון (להלן : "**המועצה**") לשנים 2023 ו-2024. עולה כי על פני הדברים, קיימים פערים בסדר גודל של מיליוני שקלים ביתרות החוב של המועצה לחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן : "**החברה לפיתוח**"), בין הדו"חות שהגישה המועצה לשנים אלו ובין הדו"חות של החברה לפיתוח. חומרת הדברים עוד גדלה בשל כך שראש המועצה מכהן גם כיו"ר דירקטוריון החברה לפיתוח. בשל כך, נבקש לערוך בדיקה מעמיקה של הדו"חות ולבחון את הפערים, ונפרט להלן.

2. לאחרונה הגיע לידי התנועה מידע בנוגע לאי-סדרים בדו"ח הכספי של המועצה האזורית גוש עציון לשנת 2024 (להלן : "**הדו"ח**"), אשר עבר בקרה והוגש למשרד הפנים.

העתק הדו"ח הכספי של המועצה לשנת 2024 מסומן ומצורף כנספח 1.

3. כידוע, לפי סעיף 90א (א) לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), תשל"ט-1979 (להלן : "**התקנון**"), למועצה אזורית ביהודה והשומרון חובה לערוך דו"חות כספיים שנתיים וחצי-שנתיים ולהגישם, לאחר ביקורת של רואה החשבון המבקר ודיון בוועדת הביקורת ובמועצה, לממונה על החשבונות במשרד הפנים. ככל הידוע לנו, המועצה הגישה את הדו"ח לשנת 2024 והוא התקבל במשרד הפנים ב-3.12.2025.

4. בביאור 10 ובביאור 3 (י) המפנה אליו בדו"ח שהוגש מטעם המועצה (עמ' 14 ו-19 לדו"ח, בהתאמה), מוצגת יתרת חוב של המועצה בסך של כ-28 מיליון שקלים כלפי החברה לפיתוח, וכלפי חברת הבת של החברה לפיתוח, חברת מבני עציון בע"מ (להלן : "**מבני עציון**"). החברה לפיתוח הינה תאגיד שלמועצה ישנה "מניית הכרעה" (כך לפי הדו"ח) בה, ובראש הדירקטוריון שלו עומד ראש המועצה עצמו, מר ירון רוזנטל.



5. **בניגוד** לנתוני הדו"ח שהגישה המועצה, ועל פי ביאור 3 לדו"ח הכספי של החברה לפיתוח בתקופה המקבילה (להלן: "דו"ח החברה לפיתוח", בעמ' 16), גובה יתרת החוב של המועצה לחברה לפיתוח עומד על סך של כ-46.5 מיליון שקלים. כלומר, מדובר על פער של כ-18.5 מיליון שקלים בין יתרת החוב כפי שהיא מוצגת בדו"ח המועצה, לעומת היתרה כפי שהיא מוצגת בדו"ח החברה לפיתוח. עוד יצוין כי בפתח הדו"ח הכספי של המועצה ציין משרד רואה החשבון המבקר של המועצה, משרד רו"ח דניאל בניטה ושות', כי לא עלה בידו לאמת את יתרת החוב של המועצה לחברה לפיתוח ולמבני עציון.

העתק הדו"ח הכספי של החברה לפיתוח לשנת 2024 מסומן ומצורף כנספח 2.

6. מבדיקתנו עלה כי פער דומה קיים גם בין הדו"חות בשנת 2023. כך, בדו"ח הכספי שהגישה המועצה לשנת 2023, בביאור 10 (עמ' 19), עולה כי יתרת החובה של המועצה לטובת החברה לפיתוח וחברת מבני עציון עומדת על 17.8 מיליון שקלים. לעומת זאת, בדו"ח החברה לפיתוח עולה כי יתרת החובה עומדת על 31.8 מיליון שקלים. מדובר כאן בפער של כ-14 מיליון שקלים.

העתק הדו"חות הכספיים של המועצה והחברה לפיתוח לשנת 2023 מסומנים ומצורפים כנספחים 3 ו-4 בהתאמה.

7. כידוע, סעיף 142ב (א) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), מסמך את שר הפנים, לאחר שנתן לראש העיריה הזדמנות להשמיע את טענותיו ומנימוקים שיירשמו, למנות לעירייה חשב מלווה אם שיעור הגירעון השוטף של העיריה, כפי שהופיע בדו"ח המבוקר האחרון, הוא עשרה אחוזים או יותר (מסך הכנסות העירייה בתקציב השוטף), ושיעור הגירעון המצטבר של העיריה הוא חמישה עשר אחוזים או יותר (מסך הכנסות העירייה בתקציב השוטף); או אם תקציב העיריה או ענייניה הכספיים האחרים מנוהלים, לדעת השר, באורח לא תקין או שלא בהתאם להוראות כל דין.

8. סעיף 100 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981 מחיל את הוראות סעיפים 142ב עד 142ג לפקודה גם על מועצות מקומיות ביהודה והשומרון, בשינויים (בהם החלפת סמכות השר למנות חשב מלווה בסמכות של מנכ"ל משרד הפנים או מי שמוסמך על ידו).

9. סעיף 181 לתקנון המועצות האזוריות (יהודה והשומרון), תשל"ט-1979 (להלן: "התקנון") מחיל לעניין חשב מלווה את הוראות סעיף 100 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה והשומרון), התשמ"א-1981 גם על המועצות האזוריות ביהודה והשומרון. מכך עולה כי למנכ"ל משרד הפנים קמה, בהתקיים נסיבות מתאימות, סמכות למנות חשב מלווה למועצה האזורית גוש עציון.

10. עוד עולה מהמידע שבידינו ומהדו"חות הכספיים כי לו הייתה מוצגת בדו"חות הכספיים של המועצה יתרת חוב זהה לזו המוצגת בדו"חות הכספיים של החברה, הדבר היה מגדיל את הגירעון השוטף בתקציב המועצה למעל 10%. ככל שהגירעון המצטבר של המועצה היה מגיע ל-15% או יותר, צירוף הנתונים הנ"ל היה מקים לשר הפנים סמכות למנות למועצה חשב מלווה, בהתאם למסגרת הנורמטיבית המפורטת לעיל.



11. נראה כי קיומו של פער כה גדול, מהותי ובלתי מוסבר בין הדו"חות הכספיים של החברה לפיתוח לאלו של המועצה, מחייב קיום בדיקה מעמיקה של משרד הפנים בעניין. לצד זאת, ועל פני הדברים, ייתכן כי אף מדובר בנסיבות המקימות את הסמכות למינוי חשב מלווה.

12. מעבר לכך, נציין כי כהונתו הכפולה של ראש המועצה כיו"ר דירקטוריון החברה לפיתוח מחייבת בחינה מעמיקה של היחסים הכלכליים ביניהן מקום שקיים חשש לאי-סדרים או לניהול בלתי תקין. ראש מועצה המכהן בתאגיד עירוני מצוי במתח מתמיד בין האינטרסים שהוא מחויב אליהם – של המועצה ושל התאגיד – ודאי כאשר התאגיד אינו בבעלותה המלאה של המועצה, אלא גם של היישובים השונים. ראה בעניין זה דברי השופט חשין בבג"ץ 3250/94 **אברהם אורן נ' מועצת עיריית פתח-תקווה**, מט(5) 017 (1995):

"מתח זה, כדרכו של עולם, מציב קשיים על דרכם של חברי מועצה ועובדי עירייה הממלאים תפקידים בתאגיד עירוני, ומערכת סבוכה זו של יחסים הדדיים בין גופים ואנשים - בעירייה ובתאגיד - מחייבת מעצמה קביעתה של מערכת נורמות להסדרי התנהגות ויחסי סמכויות, כדי שהטובה בהקמתו של תאגיד לא תהפוך רעה".

13. מושכלת יסוד היא כי התנהלותן הכספית של רשויות מקומיות חייבת להיות תקינה, והאחריות לפיקוח על התקינות נתונה לשר הפנים ולמשרד הפנים:

"פן נוסף, ומרכזי לענייננו, של כפיפות הרשויות המקומיות למשרד הפנים הוא סוגיית הפיקוח. על משרד הפנים מוטלת האחריות לפקח על הרשויות, לוודא כי הן מתנהלות כנדרש ולהתערב מקום שבו מזוהים כשלי תפקוד. כשלים אלה עשויים להיות במצב הכספי של הרשות, באופן ניהולה, ואף תפקוד לא נאות הנוגד את כללי המנהל התקין ואת טוהר המידות (זינגר, עמ' 250-251). בכדי לעמוד בתפקיד זה, העמיד המחוקק לרשות השר מספר אמצעי פיקוח, המקנים לו יכולת התערבות אקטיבית בפעילות הרשות... השר רשאי למנות לעירייה חשב מלווה, בין היתר, אם תקציב העירייה או ענייניה הכספיים מנוהלים, לדעת השר, "באורח לא תקין או שלא בהתאם להוראות כל דין" (סעיף 142(ב))....

סמכויות אלה, נקבע, "נותנות ביטוי לתפקידו של השלטון המרכזי במדינה כמפקח על התנהלותו הנאותה של השלטון המקומי ויוצרות מעין נקודת איזון בין זכות היסוד של תושבי הרשות המקומית לבחור את נציגיהם לבין הצורך בקיום שלטון מקומי תקין ומתפקד" (בג"ץ 10963/05 **עטאף חאג' נ' שר הפנים** [פורסם בנבו] פסקה 4 (13.2.2006))

(בג"ץ 232/16 **התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ראש ממשלת ישראל** (נבו 8.5.2016))



14. בהתאם לדברים אלו, נראה כי יש מקום לבחון לעומק את הפער בין הדו"חות והסיבות האפשריות לקיומו, ולבחון את נקיטת הצעדים הרלוונטיים שבסמכות המשרד בהתאם לדין. למען שלמות הדברים, נציין כי לנוכח נסיבות המקרה וחומרת החששות העולות מהן, התנועה מתעתדת לפנות במקביל גם לרשויות האכיפה הרלבנטיות, למען בירור הדברים גם במישור הפלילי.

15. לאור האמור, נבקש את התייחסותכם הדחופה לפנייתנו על מנת שנוכל לשקול את צעדינו בנושא.

בברכה,

טל שורח

רכז המחלקה המוניציפלית

עו"ד תמר באום

מנהלת המחלקה המוניציפלית

משרד הפנים
אגף בכיר לביקורת ברשויות המקומיות

03 Dec, 2025, 13:14



נתקבל

מועצה אזורית גוש עציון
דוחות כספיים מבוקרים
ליום 31 בדצמבר 2024

מועצה אזורית גוש עציון

תוכן העניינים

דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

3

א. דין וחשבון רואי החשבון המבקרים

ב. דוחות כספיים

4-5

1. מאזנים - טופס מספר 1

6

2. ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל לפי פרקי התקציב - טופס מספר 2

7

3. ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הבלתי רגיל - טופס מספר 3

8-9

4. ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל, הבלתי רגיל וקרן לעבודות פיתוח - טופס מספר 4

10-21

ג. ביאורים לדוחות הכספיים

ד. נספחים

22-27

1. מצב חשבון החייבים נספח 2 לטופס 1 (כולל פירוטים א, ב, ג, ד, ה)

28

2. מצב חשבון המלוות לפרעון לסוף השנה - נספח 3 לטופס 1

29-30

3. ניתוח ביצוע של התקציב הרגיל - תקבולים ותשלומים לפי מקורות הכנסה וסוגי הוצאה - נספח 1 לטופס 2

31

4. ניתוח הביצוע של התקציב הרגיל - הוצאות לפי שירותים ויעדים, לעומת הכנסות מיועדות ובלתי מיועדות - נספח 2 לטופס 2

32

5. ניתוח הביצוע של התקציב הרגיל - ממוין לפי מסגרת משרד הפנים - נספח 3 לטופס 2

33

6. ניתוח נתוני כוח אדם והוצאות שכר - נספח 4 לטופס 2 חלק א

34

7. דוח שכר לפי פרקי התקציב - נספח 4 לטופס 2 חלק ב

35

8. התפלגות מרכיבי השכר - נספח 5 לטופס 2

36

9. ארנונה כללית - ניתוח תעריפים - נספח 6 לטופס 2

37

10. ריכוז התקבולים והתשלומים של התקציב הבלתי רגיל לפי פרקי תקציב - נספח 1 לטופס 3

38

ה. מידע נוסף

השתתפויות ותמיכות שנתנו על ידי המועצה בשנת 2024



דניאל בניטה ושות' רואי חשבון

DANIEL BENITA & CO. C.P.A. (Isr.)

דניאל בניטה, רו"ח

אברהם עמר, רו"ח

רביד בניטה טאו, רו"ח

נופר בניטה סנדרוביץ, רו"ח

בס"ד, יא' בכסלו תשפ"ו
01 בדצמבר 2025

לכבוד

אבי אגניהו, רו"ח

מנהל אגף בכיר לביקורת ברשויות מקומיות והממונה על החשבונות

משרד הפנים

ירושלים

א.נ.,

הנדון: מועצה אזורית גוש עציון - דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מועצה אזורית גוש עציון (להלן: "הרשות המקומית") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל לפי פרקי תקציב, ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הבלתי הרגיל וריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל, הבלתי הרגיל וקרן לעבודות פיתוח לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים (להלן: "דוחות כספיים"). דוחות כספיים אלה הינם באחריות ראש הרשות המקומית וגזבר הרשות המקומית. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

כאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים, הדוחות הכספיים הוכנו על בסיס שיטת המזומנים המתקנת בהתאם להנחיות הממונה על החשבונות במשרד הפנים בדבר עריכת דוחות כספיים ברשויות מקומיות ותקנות הרשויות המקומיות (הנהלת חשבונות), תשמ"ח-1988 (להלן ביחד "ההנחיות"). ההנחיות האמורות מהוות מסגרת דיווח כספי לרשויות מקומיות השונה מכללי חשבונאות מקובלים.

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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית בהתאם להנחיות. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורתנו כללה גם בחינה של יישום הכללים שנקבעו בהנחיות ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי ראש הרשות המקומית וגזבר הרשות המקומית וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה בהתאם להנחיות. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו, פרט לאמור להלן:

לא יכלנו לאמת את יתרת החוב של הרשות המקומית לשני תאגידים קשורים - "החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ" ו-"מבני עציון בע"מ" ליום 31 בדצמבר 2024, אשר היקף הפעילות של הרשות המקומית עמן הינו כ- 55 מיליון ש"ח, וכ- 4 מיליון ש"ח בהתאמה. יתרות החוב לתאגידים הקשורים כאמור מסתכמות לסך של כ- 28 מיליון ש"ח - ראה באורים 3(י) ו-10 בדוחות הכספיים.

לדעתנו, פרט להשפעה האפשרית של ההתאמות שהיו עשויות להידרש, אם בכלל, על הדוחות הכספיים ועל הגרעון מפעילות, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם להנחיות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של הרשות המקומית לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת התקבולים, התשלומים והגרעון מפעולותיה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

דניאל בניטה ושות'

רואי חשבון

מועצה אזורית גוש עציון

טופס מס' 1

מאזן ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>ביאור</u>	<u>נכסים</u>
			<u>רכוש שוטף</u>
26,787	1,794	3 (א)	נכסים נזילים - קופה ובנקים
2,813	2,015	2 (ז), 7 (א)	מזומנים מיועדים לשימוש בתי ספר
12,841	40,107	3 (ב)	הכנסות מתוקצבות שטרם נגבו
2,212	3,465	3 (ג)	חייבים - תשלומים לא מתוקצבים
-	3,350	2 (ו), 3 (ד)	ניירות ערך סחירים
<u>44,653</u>	<u>50,731</u>		
			<u>השקעות מיועדות לכיסוי קרנות לעבודות פיתוח ולעודפים זמניים</u>
11,339	-	3 (ה')	<u>בתקציבים בלתי רגילים</u>
			<u>השקעות במימון קרנות בלתי מתוקצבות</u>
1,137	1,251	3 (ו')	
			<u>השקעות במימון קרנות מתוקצבות</u>
1,316	1,316	3 (ז')	
			<u>גרעונות בתקציב הרגיל</u>
	(453)		עודף לתחילת השנה
	21,008	טופס 2	גרעון בשנת הדוח
	<u>20,555</u>		גרעון מצטבר בתקציב הרגיל לסוף השנה
			<u>גרעונות סופיים בתב"רים שהסתיימו</u>
231	231	3 (ח')	
			<u>גרעונות זמניים בתב"רים, נטו</u>
5,805	7,500	טופס 3	
<u>64,481</u>	<u>81,584</u>		
			<u>נתונים נוספים</u>
81,955	90,528	נספח 3 לטופס 1	<u>מלוות מבנקים וממוסדות כספיים</u>
			<u>חייבים בגין ארנונה ומיסים אחרים</u>
18,324	21,712	נספח 2 לטופס 1	
<u>18,324</u>	<u>21,712</u>		

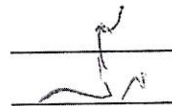
הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

טופס מס' 1

מאזן ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח

31.12.2023	31.12.2024	ביאור	התחייבויות
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
	2,864	3 (ט')	משיכות יותר בבנקים
45,817	55,690	3 (י')	הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
2,813	2,015	7 (א')	בתי ספר זכאים בגין נכסים נזילים
1,396	1,211	3 (יא')	תקבולים לא מתוקצבים - פקדונות והכנסות מראש
<u>50,026</u>	<u>61,780</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>קרנות פיתוח ועודפים זמניים בתב"רים, נטו</u>
11,339	17,027	5	קרן לעבודות פיתוח ואחרות
<u>11,339</u>	<u>17,027</u>		
1,347	1,461	3 (יב')	<u>קרנות בלתי מתוקצבות אחרות</u>
1,316	1,316	3 (יג')	<u>קרנות מתוקצבות</u>
			<u>עודפים בתקציב רגיל</u>
4,798			עודף לתחילת השנה
(4,345)		טופס 2	גרעון בשנת הדוח
<u>453</u>			עודף מצטבר בתקציב הרגיל לסוף השנה
<u>64,481</u>	<u>81,584</u>		



ראש הרשות: מר ירון רוזנטל

גובר הרשות: מר מרדכי וידל

תאריך אישור הדוחות: 1/12/2025

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

טופס מס' 2

ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל לפי פרקי התקציב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)

תשלומים				תקבולים			
מספר ושם הפרק	ביאור	תקציב	ביצוע	מספר ושם הפרק	ביאור	תקציב	ביצוע
2023		2024	2024	2023		2024	2024
6 הנהלה וכלליות				1. מיסים ומענקים			
				46,683	54,314	50,220	111 מיסים אחרים
12,281	11,969	11,840	61 מנהל כללי	46,683	54,314	50,220	11 מיסים
5,748	6,394	5,808	62 מנהל כספי				
565	992	400	63 הוצאות מימון				
9,478	11,280	8,852	64 פרעון מלוות				
28,072	30,635	26,900					
				39,260	37,940	32,500	19 מענקים כלליים ומיוחדים
				85,943	92,254	82,720	
7 שירותים מקומיים				2. שירותים מקומיים			
11,634	13,359	11,250	71 תברואה	2,737	2,585	2,823	21 תברואה
9,764	13,514	8,899	72 שמירה וביטחון	4,393	5,834	4,235	22 שמירה וביטחון
4,779	5,379	5,328	73 תכנון ובנין העיר	5,081	1,167	5,599	23 תכנון ובנין העיר
4,542	4,461	3,988	74 נכסים ציבוריים	296	789	150	24 נכסים ציבוריים
1,879	1,057	1,379	75 חגיגות, מבצעים ואירועים				
2,410	1,819	2,305	76 שירותים עירוניים שונים	3,628	5,583	3,416	26 שירותים עירוניים שונים
1,083	981	1,101	77 פיתוח כלכלי				
1,593	1,295	1,555	78 פיקוח עירוני	869	1,301	1,350	28 פיקוח עירוני
37,684	41,865	35,805		17,004	17,259	17,573	
8 שירותים ממלכתיים				3. שירותים ממלכתיים			
140,091	149,231	144,724	(7) 81 חינוך	122,879	115,929	127,045	(7) 31 חינוך
5,738	5,225	5,570	82 תרבות	795	2,433	1,270	32 תרבות
180	151	178	83 בריאות	201		208	33 בריאות
32,546	40,132	36,035	(6) 84 רווחה	23,315	29,968	26,002	(6) 34 רווחה
1,614	1,614	1,614	85 דת				
263	301	263	87 איכות הסביבה				
180,432	196,654	188,384		147,190	148,330	154,525	
9 מפעלים				4. מפעלים			
400	322	401	94 תחבורה			150	44 תחבורה
5,774	5,419	4,322	(8) 97 מפעל הביוב	6,605	7,364	6,232	(8) 47 מפעל הביוב
6,174	5,741	4,723		300	300	300	48 מפעלים אחרים
				6,905	7,664	6,682	
11,596	12,032	14,551	(4) 99 תשלומים בלתי רגילים	2,571	412	8,863	(4) 5. תקבולים בלתי רגילים
263,958	286,927	270,363	סה"כ כללי	259,613	265,919	270,363	סה"כ כללי

ביצוע	ביצוע	תקציב	
2023	2024	2024	
259,613	265,919	270,363	סה"כ תקבולים
263,958	286,927	270,363	סה"כ תשלומים
(4,345)	(21,008)		גרעון בשנת הדוח

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

טופס מס' 3

הדוח הכספי לשנת 2024

ריכוז התקבולים והתשלומים של התקציב הבלתי רגיל באלפי ש"ח

2023	2024	
		1. תקבולים ותשלומים בשנת הדוח
		א. תקבולים
46,303	40,467	השתתפות הממשלה
5,765	14,037	השתתפות מוסדות
	126	השתתפות בעלים
14,570	469	מקורות עצמיים ואחרים
27,000	16,000	מלוות שנתקבלו
<u>93,638</u>	<u>71,099</u>	סה"כ תקבולים
		ב. תשלומים
80,364	61,638	עבודות שבוצעו במשך השנה
15,929	7,943	תכנון
2,955	3,213	העברת עודפים מתב"רים שהסתיימו לקרנות
<u>99,248</u>	<u>72,794</u>	סה"כ תשלומים
<u>(5,610)</u>	<u>(1,695)</u>	גרעון בשנת הדוח
		2. תקבולים ותשלומים שנצברו לתחילת השנה
331,173	423,271	תקבולים
331,368	429,076	תשלומים
<u>(195)</u>	<u>(5,805)</u>	יתרות זמניות נטו לתחילת השנה
		3. תקבולים ותשלומים שנצברו לסוף השנה * , **
423,271	381,830	תקבולים
429,076	389,330	תשלומים
<u>(5,805)</u>	<u>(7,500)</u>	יתרות זמניות נטו לסוף השנה
		היתרה הנ"ל מורכבת:
66,158	54,550	עודפי מימון זמניים
71,963	62,050	גרעונות מימון זמניים
<u>(5,805)</u>	<u>(7,500)</u>	
<u>1,540</u>	<u>112,540</u>	* לאחר ניכוי השקעות בפרוייקטים שנסגרו בשנת הדוח:
		** כולל יתרות זמניות ללא תנועה מעל 12 חודשים:
1,547	8,435	עודפי מימון זמניים
<u>10,802</u>	<u>7,027</u>	גרעונות מימון זמניים

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

טופס מס' 4

ריכוז התקבולים והתשלומים בתקציב הרגיל, הבלתי רגיל ובקרן לעבודות פיתוח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח

2023	2024	התאמה	הכנסות
255,989	264,911	1	מתקציב רגיל
79,068	70,630	2	מתקציב בלתי רגיל
8,347	3,952	3	מקרן לעבודות פיתוח
<u>343,404</u>	<u>339,493</u>		סך כל ההכנסות
הוצאות			
263,958	286,927	4	תקציב רגיל
96,293	69,581	5	תקציב בלתי רגיל
<u>360,251</u>	<u>356,508</u>		סך כל ההוצאות
<u>(16,847)</u>	<u>(17,015)</u>		עודף הוצאות על הכנסות בשנת התקציב
הרכב הגרעון כללי			
(4,345)	(21,008)		גרעון בשנת הדוח בתקציב הרגיל
(5,610)	(1,695)		גרעון בשנת הדוח בתקציב הבלתי רגיל
<u>(9,955)</u>	<u>(22,703)</u>		
<u>(6,892)</u>	<u>5,688</u>		גידול (קיטון) בקרן לעבודות פיתוח
<u>(16,847)</u>	<u>(17,015)</u>		גרעון כללי

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

התאמות לטופס 4

התאמה בין הדוחות הכספיים ליתרות הנ"ל

		1	<u>התאמה מס':</u>
<u>2023 - באלפי ש"ח</u>	<u>2024 - באלפי ש"ח</u>		
259,613	265,919		סה"כ הכנסות בתקציב הרגיל:
(3,624)	(1,008)		העברות מקרנות פיתוח
<u>255,989</u>	<u>264,911</u>		סה"כ נטו
		2	<u>התאמה מס':</u>
93,638	71,099		סה"כ הכנסות בתקציב הבלתי הרגיל:
(14,570)	(469)		העברות מקרנות פיתוח
<u>79,068</u>	<u>70,630</u>		סה"כ נטו
		3	<u>התאמה מס':</u>
11,302	7,165		תקבולים מקרן לעבודות פיתוח
(2,955)	(3,213)		העברות מתב"רים
<u>8,347</u>	<u>3,952</u>		סה"כ נטו
		4	<u>התאמה מס':</u>
263,958	286,927		סה"כ הוצאות בתקציב הרגיל:
<u>263,958</u>	<u>286,927</u>		סה"כ נטו
		5	<u>התאמה מס':</u>
99,248	72,794		סה"כ הוצאות בתקציב הבלתי רגיל:
(2,955)	(3,213)		העברות לקרנות פיתוח
<u>96,293</u>	<u>69,581</u>		סה"כ נטו
		6	<u>התאמה מס':</u>
18,194	1,477		תשלומים מקרן לעבודות פיתוח
(3,624)	(1,008)		העברות לתקציב הרגיל
(14,570)	(469)		העברות לתב"רים
<u>-</u>	<u>-</u>		
		(6,892)	קיטון בקרן לעבודות פיתוח שנה קודמת

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 1,2

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

ביאור 1 - כללי

א. הרשויות המקומיות חייבות בניהול מערכת הנהלת חשבונות לפי תקנות הרשויות המקומיות (הנהלת חשבונות), התשמ"ח - 1988.

ב. רישום נתוני הנהלת החשבונות נערך ב"שיטת המזומנים המתוקנת" כמפורט בביאור 2 להלן.

ג. הדוחות הכספיים נערכו על פי הנחיות הממונה על ביקורת החשבונות במשרד הפנים, כפי שנקבעו בהנחיות להנהלת חשבונות ודיווח כספי ברשויות מקומיות, בתוקף היותו גוף אחראי ומפקח בכל הנוגע לניהול חשבונותיה של רשות מקומית. הדוחות הכספיים נערכו בהתאם להנחיות הנ"ל השונות מכללי חשבונאות מקובלים בנושאים מהותיים.

ד. הדוחות הכספיים אינם כוללים דוח על תזרימי המזומנים מאחר שדוח זה אינו נדרש על פי ההנחיות הנ"ל.

ה. תקציב הרשות לשנת 2024 בסך 270,363 אלפי ש"ח אושר על ידי המועצה בתאריך 02.06.2024.

הרשות סווגה על ידי משרד הפנים כרשות יציבה.

התקציב לא אושר ע"י משרד הפנים.

ו. שירותים המסופקים על ידי המועצה:
שירותי הוצאת אשפה; שירותי תאורת רחובות, הסעות תלמידים, שירותי רווח וחינוך. יתר השירותים מסופקים לתושבים ישירות על ידי הועדים המקומיים.

ז. ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הבטחוני, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" וכתוצאה מכך קבעה הגבלות שונות ובכללן אזורים בהם קיימות הגבלות על תנועה של אזרחים, יישובים מהם התפנו תושבים, הגבלה על התכנסויות שונות, שינויים בפעילות מערכת החינוך וכיוצ"ב וגייסה אזרחים רבים לשירות מילואים (להלן "אירועי מלחמת חרבות ברזל"). על אף האמור, לא חלה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות בתקציב הרגיל ובתקציב הבלתי רגיל של המועצה בשנים 2023 ו 2024.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות ערוכים על בסיס נומינלי היסטורי ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי לשנה קודמת מפורטים להלן:

א. רכוש קבוע

ההשקעות ברכוש קבוע מופחתות עם זקיפת ההוצאות לתקציב הרגיל או הבלתי רגיל, בהתאם למקור המימון, ואינן מוצגות כנכס במאזן ופחת בגין אינו מקבל ביטוי על פני תקופות הדיווח.

ב. הלוואות שנתקבלו

- (1) הלוואות לזמן ארוך נרשמות כהכנסות בתקציב הבלתי רגיל עם קבלתן בפועל.
- (2) המאזן אינו כולל את יתרת ההלוואות לזמן ארוך שחבה המועצה (קרן, ריבית והפרשי הצמדה שנצברו), שכן ההלוואות נרשמו כהכנסות בזמן קבלתן, עומס המלוות לתאריך הדוח הכספי מוצג כנספח למאזן (נספח 3 לטופס 1).
- (3) פרעון מלוות (כולל קרן, ריבית והפרשי הצמדה) שזמן פרעונם הגיע, לפי לוחות סילוקין, נזקף כהוצאה בתקציב הרגיל, גם אם לא שולמו בפועל.
- (4) הוצאות ריבית והפרשי הצמדה שהצטברו ושזמן פרעונן, לפי לוחות סילוקין, הוא לאחר תאריך הדוח הכספי, אינן נרשמות כהוצאה.
- (5) מלוות לצורך שעה (לזמן קצר) ומשיכות יתר מבנקים מוצגות כסעיף מאזני.
- (6) הלוואות לזמן קצר כוללות ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לתאריך הדוח.
- (7) פרעון מלוות בגין ביוב נכלל בסעיף הוצאות מפעל הביוב.

מועצה אזורית גוש עציון

ג. זכויות מוניטריות

- (1) זכויות מוניטריות מייצגות השקעות שונות של המועצה, לרבות בגופים המבצעים פעילויות לקידום השרותים או האינטרסים של המועצה (כולל השקעות בתאגידים עירוניים), זכויות מים, הלוואות לעובדים וכדו'.
- (2) תשלומים בגין רכישת זכויות מוניטריות נזקפים כהוצאה בתקציב הרגיל או הבלתי רגיל עם התהוותן.
- (3) זכויות מוניטריות מוצגות במאזן במחיר העלות כדלהלן:
בנכסים - השקעות במימון קרנות מתוקצבות.
בהתחייבויות - קרנות מתוקצבות.
- (4) חלקה של המועצה ברווחי (הפסדי) תאגידים עירוניים אינם נזקפים לזכות (לחובת) ההשקעה בתאגידים העירוניים.

ד. פקדונות בבנקים

פקדונות בבנקים כוללים ריבית והפרשי הצמדה ושער שהצטברו עד לתאריך הדוח הכספי.

ה. מזומנים מיועדים לשימוש בתי ספר

יתרת חשבונות בנקים של בתי ספר המיועדים לפעילותם והם בבעלות הרשות המקומית נכללו ברכוש השוטף בסעיף "מזומנים מיועדים לשימוש בתי ספר". חשבונות הבנק המיועדים לגביית תשלומי הורים (חשבונות הורים), לא נכללים ביתרות אלו.

ו. ניירות ערך סחירים

ניירות ערך סחירים מוצגים לפי שווי המימוש בבורסה לתאריך הדוח הכספי.

ז. רישום הכנסות

- (1) הכנסות ממיסים, אגרות, הטלים והשתתפויות נרשמות על בסיס מזומן.
מידע על מצב חשבון החייבים (יתרת החייבים שנצטברו) מוצג כנספח למאזן (נספח 2 לטופס 1).
- (2) מענקים והשתתפויות ממשרדי ממשלה ומגופים ציבוריים אחרים המיועדים לתקציב הרגיל נזקפים על בסיס מצטבר.
- (3) גביות מיסים והכנסות מראש המתייחסות לתקופה שלאחר תאריך המאזן מוצגות כהתחייבויות - הכנסות מיסים מראש.
- (4) הנחות ופטורים מתשלומי חובה נרשמות כהוצאה בסעיף המתאים כנגד זיכוי סעיף הכנסה המתאים בתקציב הרגיל למעט הנחות שמתקבלים בגינם שיפויים כאמור בסעיף 5 להלן.
- (5) שיפוי כספי ממשרדי ממשלה בגין הנחות ו/או פטורים מארנונה נרשם על בסיס מזומן.
- (6) הכנסות מדיבידנד נרשמות על בסיס מזומן.

ח. רישום הוצאות

- (1) ההוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.
- (2) הוצאות ששולמו בשנת החשבון ואשר מתייחסות לתקופות מאוחרות יותר, נזקפות לדוח תקבולים ותשלומים במועד התשלום.
- (3) פרעון מלוות - ראה סעיף ב' לעיל.
- (4) תשלומים עבור חופשה שנתית ועבור ימי מחלה נרשמים בחודש בו הם מדווחים על ידי המועצה כמיועדים לתשלום עבור העדרות בגין חופשה ובגין מחלה. לא נערכה הפרשה עבור ימי חופשה או עבור ימי מחלה שנצברו וטרם שולמו (ראה ביאור 9).
- (5) א. לא נרשמה הפרשה לפיצויים בגין עובדי המועצה אשר זכאים לפנסיה תקציבית. במקרים בהם פורש העובד, כאמור לעיל, לפני הגיעו לפנסיה, ההוצאה לפיצויים נרשמת בחודש בו היא מדווחת על ידי המועצה כמיועדת לתשלום.
ב. בגין עובדי הרשות הזכאים לפנסיה צוברת, נרשמת הוצאה לפיצויים בגובה התשלומים השוטפים שמפקידה הרשות בקרן פנסיה (יתרת ההתחייבויות בגין פנסיה צוברת שאינה מכוסה - ראה ביאור 9).
- (6) תוספות שכר בגין תקופות קודמות, הנובעות מהסכמי שכר קיבוציים, נרשמות בחודשים בהם תוספות אלו צריכות להיות מדווחות לתשלום על פי הקבוע באותם הסכמים.

מועצה אזורית גוש עציון

ט. רישום הכנסות מהשתתפות בעלים בעבודות פיתוח והיטלי השבחה

תקבולים מהשתתפות בעלים בעבודות פיתוח ומהיטלי השבחה נזקפים לקרן לעבודות פיתוח.

מקורות הפיתוח מועברים סכומים לתקציב הרגיל בגין:

- (1) הוצאות לפרעון מלוות בשנת הדוח בגין מלוות שנתקבלו למימון עבודות פיתוח.
 - (2) הוצאות מחלקת הנדסה.
- התחייבות הרשות לביצוע עבודות פיתוח בגין נגבו השתתפויות הבעלים אינן מקבלות ביטוי בדוחות הכספיים.

י. זקיפת התשואה על השקעות

- (1) התשואה מהשקעות שמקורן מקרן לעבודות פיתוח נזקפה לקרן פיתוח.
- (2) התשואה מהשקעות שמקורן מעודפי תב"רים נזקפה לקרן פיתוח.
- (3) התשואה מהשקעות בקרן דמי ניהול פנסיה תקציבית נזקפה לקרן זו.
- (4) הרשות לא זקפה ריבית רעיונית בגין שימוש בעודפי מזומנים שמקורם בקרן לעבודות פיתוח במסגרת הוצאותיה בתקציב הרגיל.

יא. גרעונות סופיים בתב"רים

סגירת גרעונות סופיים בתב"רים שביצועם הסתיים, לגרעון המצטבר בתקציב הרגיל, מותנית בקבלת אישור משרד הפנים.

גרעונות בתב"רים שביצועם הסתיים ולא התקבל אישור ממשרד הפנים לסגירתם לגרעון המצטבר בתקציב הרגיל, מוצגים בסעיף גרעונות סופיים בתב"רים שהסתיימו.

יב. דמי ניהול לעובדים המועסקים בפנסיה תקציבית

דמי ניהול שנוכו, החל משנת 2004, מעובדים המועסקים בפנסיה תקציבית, בשיעור של 1% משכרם בשנת 2004 ו - 2% בשנים שלאחר מכן, נזקפו לקרן מיועדת לא מתקצבת.

כספי ההשקעה המיועדת למטרה זו הופקדו החל משנת 2008, בחשבון נפרד, בקופת גמל מרכזית, להשתתפות בפנסיה תקציבית (להלן - "היעודה"). היעודה כוללת רווחים שהצטברו עד לתאריך הדוח הכספי.

יג. חובות מסופקים או המיועדים למחיקה

סכומי החובות המסופקים והחובות למחיקה נכללו בנספח 2 לטופס 1 בהתאם לאומדן שערכה הנהלת המועצה עבור סכומי חוב ספציפיים שגבייתם מוטלת בספק.

יד. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

ביישום המדיניות החשבונאית של הרשות המתוארת לעיל, נדרשת הנהלת הרשות, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 3

ביאור 3 - פירוטים לסעיפי המאזן

ליום 31 בדצמבר באלפי ש"ח

2023 2024

א. נכסים נזילים - קופה ובנקים

27,126	1,794
<u>27,126</u>	<u>1,794</u>
339	-
<u>26,787</u>	<u>1,794</u>
<u>25,749</u>	

בנקים מסחריים

סך כל הנכסים הנזילים קופה ובנקים (1)
בניכוי- השקעות מיועדות לכיסוי קרנות לעבודות פיתוח (2)

(1) כולל פקדונות לזמן קצר

ב. הכנסות מתוקצבות שטרם נגבו

<u>2023</u>	<u>2024</u>
6,659	8,882
19	25
62	1,329
146	20,692 (*)
645	329
188	234
3,147	4,943
1,364	3,062
611	356
	255
<u>12,841</u>	<u>40,107</u>

משרד החינוך
משרד הרווחה
משרד הבטחון
משרד הפנים
משטרת ישראל
משרד להגנת הסביבה
רשויות מקומיות וגופים ציבוריים אחרים
יישובי המועצה
כרטיסי אשראי
הכנסות קרן ארנונה

(*) כולל מענקים בסך 20,663 אלפי ש"ח שהתקבלו בשנת 2025, ממשרד הפנים עבור שנת 2024 (מענקים ביטחוניים, תיקון עיוותים ואחרים).

ג. חייבים - תשלומים לא מתוקצבים

<u>2023</u>	<u>2024</u>
1,635	3,465
390	-
187	-
<u>2,212</u>	<u>3,465</u>

בתי ספר
הכנסות לקבל ואחרים
חברה כלכלית גוש עציון- חברה קשורה

ד. ניירות ערך סחירים

<u>2023</u>	<u>2024</u>
11,000	3,350
11,000	3,350
11,000	-
<u>-</u>	<u>3,350</u>

השקעה באג"ח ממשלתי וקונצרני
סך הכל ניירות ערך סחירים
בניכוי - סכומים מיועדים לכיסוי קרנות לעבודות פיתוח ולעודפים זמניים
בתקציבים בלתי רגילים

ה. השקעות מיועדות לכיסוי קרנות לעבודות פיתוח ולעודפים זמניים בתקציבים בלתי רגילים

<u>2023</u>	<u>2024</u>
339	-
11,000	-
<u>11,339</u>	<u>-</u>

פקדונות בבנקים (ראה ביאור 3א)
השקעה בניירות ערך סחירים (ראה ביאור 3).

מועצה אזורית גוש עציון

		השקעות במימון קרנות בלתי מתוקצבות
		התנועה בקופה מיועדת לכיסוי דמי ניהול פנסיה תקציבית
		יתרה לתחילת השנה
		הפקדות במהלך השנה
		רווח ביעודה השנה
		יתרה לסוף השנה
2023	2024	
1,025	1,137	
70	68	
42	46	
<u>1,137</u>	<u>1,251</u>	
<u>1,137</u>	<u>1,251</u>	סה"כ השקעות במימון קרנות בלתי מתוקצבות
		השקעות במימון קרנות מתוקצבות
		תאגידים עירוניים (ראה ביאור 10)
		השקעה בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
		תשלומים ע"ח הון מניות בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ
		השקעה בחברה הכלכלית גוש עציון בע"מ
		הלוואות לעובדים
		סה"כ השקעות בתאגידים עירוניים
		סה"כ השקעות במימון קרנות מתוקצבות
2023	2024	
830	830	
350	350	
100	100	
36	36	
<u>1,316</u>	<u>1,316</u>	
<u>1,316</u>	<u>1,316</u>	
		גרעונות סופיים בתב"רים שהסתיימו
		יתרה לתחילת השנה
		יתרה לסוף השנה
2023	2024	
231	231	
<u>231</u>	<u>231</u>	
		בנקים משיכות יתר
		בנקים מסחריים
2023	2024	
	2,864	
	<u>2,864</u>	
		הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
		ספקים, קבלנים ונותני שירותים
		מוסדות וזכאים שונים
		המחאות לפרעון
		עובדים וניכויים לשלם
		יישובי המועצה
		תאגידים עירוניים קשורים (ראה באור 10)
		התחביויות למשרדי ממשלה
2023	2024	
18,177	15,779	
1,721	4,208	
30		
5,984	2,763	
1,058	1,188	
18,762	31,732	
85	20	
<u>45,817</u>	<u>55,690</u>	

מועצה אזורית גוש עציון

<u>2023</u>		<u>2024</u>		יא. <u>תקבולים לא מתוקצבים - פקדונות והכנסות מראש</u>
251		170		מיסים מראש
1,145		1,041		ערבות למניעת נזקים
<u>1,396</u>		<u>1,211</u>		
<u>2023</u>		<u>2024</u>		יב. <u>קרנות בלתי מתוקצבות אחרות</u>
1,235		1,347		התנועה בקרן דמי ניהול פנסיה תקציבית
70		68		יתרה לתחילת השנה
42		46		ניכוי מהעובדים במהלך השנה
<u>1,347</u>		<u>1,461</u>		רווח (הפסד) ביעודה השנה
<u>1,347</u>		<u>1,461</u>		סה"כ <u>קרנות בלתי מתוקצבות אחרות</u>
<u>2023</u>		<u>2024</u>		יג. <u>קרנות מתוקצבות</u>
830		830		השקעה בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
350		350		תשלומים ע"ת מניות בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ
100		100		השקעה בחברה הכלכלית גוש עציון בע"מ
36		36		קרן הלוואות לעובדים
<u>1,316</u>		<u>1,316</u>		

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 4

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

פירוט תקבולים ותשלומים לא רגילים

ביאור 4 - פירוט תקבולים ותשלומים לא רגילים

ביצוע 2023	ביצוע 2024	תקציב 2024	
2,089		2,089	<u>תקבולים לא רגילים</u>
	255		החזר משנים קודמות
482	157	500	העברות מקרן ארנונה
		6,274	הכנסות מימון
			משיכה מקרן עודפים
<u>2,571</u>	<u>412</u>	<u>8,863</u>	
ביצוע 2023	ביצוע 2024	תקציב 2024	<u>תשלומים לא רגילים</u>
4,682	5,590	4,552	הנחות במיסים
4,435	4,876	4,520	תשלומי פנסיה
59	54	59	מיסים בשל הוצאות עודפות
	302		העברות לקרן ארנונה
1,000	500	1,000	השתתפות בקרן גוש-עציון
1,420	710	1,420	השתתפות מועצת יש"ע
		3,000	תמיכות
<u>11,596</u>	<u>12,032</u>	<u>14,551</u>	

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 5

קרוך לעבודות פיתוח

- בקרן לעבודות פיתוח, נרשמים תקבולים המועצה מחטלי ביוב והשבחה, מחשתתפות בעלים בעבודות פיתוח, מאגרת הנחת צינורות וממקורות אחרים, המיועדים למימון עבודות פיתוח, כל עוד לא קבעה מסגרת תקציבית ספציפית אליה ניתן לזקוף תקבולים אלה.
- כספי הקרוך עד לשימוש בהם מנוהלים ביחד עם חשבונות הבנקים השוטפים של המועצה ולא בחשבונות בנקים ספציפיים.
- המועצה נוהגת לזקוף את התשואה המתקבלת בגין החשקויות של הקרנות לקרנות הפיתוח.
- כספי הקרנות מיועדים למימון תקציבים בלתי רגילים, בהתאם לאישורים של מועצת הרשות ומשרד הפנים.
- לא נזקפת ריבית רציונית על השימוש בכספי הקרוך לעבודות פיתוח לצרכי התקציב הרגיל.
- להלן תנועת הקרנות בשנת הדוח (באלפי ש"ח):

שם הקרן	יתרה לתחילת שנה	תקבולים בשנת הדוח (1)	העברה מתג/ריים (2)	העברות מקרנות (ואחרות)	העברה מתקציב רגיל	הכנסות מהשקעות	סה"כ תקבולים	העברה לתג/ריים (2)	העברה לתקציב הרגיל	העברות לקרנות אחרות	תשלומים סה"כ	יתרה לסוף השנה
סה"כ שנה קודמת	18,231	8,197	2,955			150	11,302	14,570	3,624		18,194	11,339
קרן חטל השבחה (1)	495	495					495					495
קרן ביוב	10,311	3,143					3,143	469	1,008		1,477	11,977
קרן עודפי תג/ריים סופיים												
קרנות פיתוח	1,028	114				200	314					1,342
סה"כ	11,339	3,752	3,213				6,965	469	1,008		1,477	16,827

(1) חרוב התקבולים בקרוך חטל השבחה:

(2) חרוב העברה לתג/ריים

העברה שוטפת

469

495

חלף חטל השבחה

סה"כ

495

סה"כ

מועצה אזורית גוש עציון

ביאורים נוספים

ביאור 6 - נתוני משרד הרווחה בתקציב הרגיל

הנתונים של התקבולים והתשלומים של תקציב הרווחה שנעשו באמצעות משרד הרווחה נרשמו בספרי החשבונות על פי נתונים שנתקבלו מדוחות שהופקו ע"י המחשב של משרד הרווחה חלק מהנתונים שזקפו לחובת המועצה גולמו בהתאם לשיעורי ההשתתפות המקובלים של המועצה בשיעור 0%-25% כך שהעלויות בתקציב הרגיל משקפות את מלוא סכום ההוצאות (100%) שהוצאו ע"י משרד הרווחה והמועצה.

ביאור 7 - נתוני משרד החינוך בתקציב הרגיל

נתוני התקבולים והתשלומים בפרק החינוך כוללים, בין היתר, סכומים בגין תכנית גמישות ניהולית (גפ"ן) ששולמו על ידי משרד החינוך לבתי ספר יסודיים וחיטבות ביניים עצמאיות במשרין. סכומים אלו נרשמו כהכנסה וכהוצאה בפרק החינוך כמדוח במערכת מית"ר של בתי הספר לפי חודש תחולה, ולאחר הפחתת תקבולים מבתי הספר לרשות המקומית ו/או קיזוזים שביצע משרד החינוך מתקציב הרשות המקומית, הרשומים כבר בספריה. סך הכנסות גפ"ן שנרשמו בספרי הרשות מסתכם ב 1,177 אלפי ש"ח וסך הוצאות גפ"ן בסכום זהה.

ביאור 8 - מפעל המים והביוב

המועצה אינה מנהלת את מפעל המים כמשק כספים סגור. הכנסות מפעל המים כוללות סכומים שחויבו להוצאות נכסים ציבורים וחינוך בגין צריכת מים על ידי מוסדות העירייה.

ביאור 9 - התחייבויות בגין פנסיה צוברת, הפרשה לחופשה ופדיון ימי מחלה

א. התחייבות הרשות בגין ימי חופשה נצברים של עובדיה מסתכמת לתאריך המאזן לסך 2,372 אלפי ש"ח, (ליום 31 בדצמבר 2023 - 1,569 אלפי ש"ח).

ב. התחייבות הרשות בגין פיצויי פיטורין לעובדים המועסקים בתנאי פנסיה צוברת אשר אינה מכוסה על ידי הפקדות מיועדות מסתכמת לתאריך המאזן בסך 4,211 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - 3,372 אלפי ש"ח).

ג. התחייבות הרשות בגין צבירת ימי מחלה של עובדיה שמעל גיל 50 מסתכמת לתאריך המאזן לסך 2,326 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - 1,917 אלפי ש"ח).

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 10 - השקעות בתאגידים

להלן מידע לגבי השקעות בתאגידים אשר לרשות יש בהם החזקה של 20% ומעלה :

<u>שם התאגיד</u>	<u>מבנה משפטי</u>	<u>שיעור אחזקה ב-%</u>	<u>מספר מניות שבידי הרשות</u>	<u>מניית בידי הרשות</u>	<u>באלפי ש"ח</u>
חברה לפיתוח גוש עציון בע"מ	חברה	-	1	-	-
מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ	חברה	0.006	102	0.102	0.102
יודאיקה ביהודה בע"מ	חברה	0.00005	102	0.102	0.102
מרכז קהילתי אזורי (מתנ"ס) גוש עציון ע"ר	עמותה	40%	-	-	-
חברה כלכלית גוש עציון בע"מ	חברה	100%	1,000	100	100

<u>שם התאגיד</u>	<u>פרמיה</u>	<u>סה"כ השקעה</u>	<u>באלפי ש"ח</u>
חברה לפיתוח גוש עציון בע"מ	חברה	830	830
מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ	חברה	-	-
יודאיקה ביהודה בע"מ	חברה	350	350
מרכז קהילתי אזורי (מתנ"ס) גוש עציון ע"ר	עמותה	-	-
חברה כלכלית גוש עציון בע"מ	חברה	100	-

<u>שם התאגיד</u>	<u>יתרה בספרי הרשות</u>	<u>יתרה בספרי התאגיד</u>	<u>הון עצמי/יתרת נכסים נטו במאזן התאגיד</u>	<u>באלפי ש"ח</u>
חברה לפיתוח גוש עציון בע"מ	חברה	(26,602)	(*)175,429	
מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ	חברה	(1,469)	(*)12,997	
יודאיקה ביהודה בע"מ	חברה	-	4	166
מרכז קהילתי אזורי (מתנ"ס) גוש עציון ע"ר	עמותה	(3,186)	2,596	2,820
חברה כלכלית גוש עציון בע"מ	חברה	(475)	(811)	288

(*) היתרה המוצגת הינה ע"פ דוחות כספיים מבוקרים לשנת 2023, לא התקבלו דוחות כספיים מבוקרים לשנת 2024.

מועצה אזורית גוש עציון

א. החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ : (להלן החל"פ)

החל"פ נוסדה בשנת 1982. הרשות יחד עם ישוביה הינם בעלי המניות בחל"פ. החברה הנפיקה 7 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ו-13 מניות הנהלה בנות 0.01 ש"ח המחזיקות ע"י ישובי המועצה. מניית הכרעה אחת מוחזקת ע"י הרשות. הרשות השקיעה בחברה סך של 830 אלפי ש"ח מניות. פעילותה של החברה קשורה לתחום דלק ושמיים, הסעות, בניה, מסחר ושירותים. עיקר פעילותה באזור גוש עציון. נכסי החברה משועבדים ללא הגבלת סכום לטובת בנקים. על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2022 לחברה רווח נצבר ליום 31 בדצמבר 2022 בסך 161,797 אלפי ש"ח.

להלן פירוט עסקאות כפי שנרשמו בספרי הרשות:

2023	2024
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
50,008	55,126
272	3
50,280	55,129
300	300
	966

הוצאות עבור שירותים שניתנו ע"י החל"פ

הוצאות תחבורה
הסעות תלמידים
עבודות מוסך ואחרות
הכנסות מדמי ניהול ואחרות
הכנסות ארנונה (כולל 913 אלפי ש"ח בגין שנים קודמות)

ב. מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ (להלן "מבני עציון")

מבני עציון נוסדה בשנת 1991, החברה הנפיקה 1,585,200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח המוחזקות רובן ע"י החל"פ למעט 100 מניות רגילות המוחזקות ע"י הרשות. כן הונפקו 4 מניות הנהלה המוחזקות באופן שווה ע"י הרשות והחל"פ. החברה פועלת בתחום השכרת מבנים לתעשייה וקיבלה מעמד של מפעל מאושר עפ"י חוק לעידוד השקעות הון.

מבנה בבעלות החברה המצוי באזור תעשייה בצומת גוש עציון משועבד לטובת המלווה.

להלן פירוט עסקאות כפי שנרשמו בספרי הרשות:

2023	2024
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
4,952	4,135
1,299	603
6,251	4,738
=	1,313
=	=

הוצאות עבור שירותים שניתנו

הוצאות תכנון (תברים)
שירותי ניקיון פינוי אשפה ותחזוקה

הכנסות ארנונה (כולל 1,153 עבור ש"ח)

הכנסות מדמי ניהול

בהתאם לסיכום בין המועצה למבני עציון, 2% מסך התקבולים בפועל ממשרד השיכון, עבור תכנון, יועברו למועצה כדמי ניהול. ביום 31.12.24 מבני עציון חוייבה בסך 174 אלפי ש"ח עבור השנים 2023 ו 2024.

ג. יודאיקה ביהודה בע"מ - חברת בת של החל"פ (להלן: "יודאיקה")

יודאיקה הוקמה בשנת 1995 לצורך ניהול מרכז לאומנות יהודית באזור גוש עציון בסיוע ההסתדרות הציונית העולמית. הון המניות של החברה: 20,100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב, 7 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ערך נקוב ו- מניית הכרעה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב המניות הרגילות מוחזקות - 20,000 ע"י החל"פ ו- 100 ע"י הרשות. מניות ההנהלה מוחזקות - 2 מניות ע"י הרשות, 4 מניות ע"י החל"פ, מניה אחת ע"י ההסתדרות הציונית העולמית ובנוסף מניית הכרעה אחת. על כל זכויות החברה רובץ שעבוד שוטף וקבוע לטובת ההסתדרות הציונית העולמית.

לפי ספרי התאגיד קיימת יתרת חוב של הרשות בסך 166 אלפי ש"ח. בספרי הרשות היתרה אפס.

ד. מרכז קהילתי אזורי (מתנ"ס) גוש עציון ע"ר (להלן: "העמותה")

העמותה נוסדה בשנת 1982 פעולתיה המרכזיות בעיקר בתחומי החינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות. העמותה פועלת במבנים שהועמדו לרשותה על ידי המועצה ללא תמורה בהתאם למטרות העמותה ולייעוד המבנים. עד שנת 2015 הנהלת העמותה היתה מורכבת מנציגי היישובים והחברה למתנ"סים כאשר יו"ר המועצה המקומית שימש כיו"ר הנהלת העמותה. בשנת 2016 אישור רשם העמותות תיקון של תקנון העמותה, ולפיו הנהלת העמותה תורכב לפחות 40% מנציגי ציבור, ולפחות 40% מממונים ע"י הרשות המקומית ו- 20% מממונים ע"י מנכ"ל החברה למתנ"סים. לאור האמור, הפכה להיות העמותה תאגיד "מעין עירוני" (זכאות למנות 40% מחברי ההנהלה). בשנת הדוח השתתפה המועצה בתקציב העמותה בסכום של 4,878 אלפי ש"ח (בשנת 2023 - 4,659 אלפי ש"ח).

לפי המאזן המבוקר של המתנ"ס ליום 31.12.24 הרשות ביתרת חוב של 2,820 אלפי ש"ח, לעומת 3,186 אלפי ש"ח בספרי המועצה.

מועצה אזורית גוש עציון

ה. חברה כלכלית גוש עציון בע"מ

החברה נוסדה בחודש אוגוסט 2023, והחלה את פעילותה בחודש אוקטובר 2023. החברה הנפיקה 1,000 מניות רגילות בנות 100 ש"ח כ"א המוחזקות ע"י מועצה אזורית גוש עציון. מטרת החברה לעסוק בפיתוח תשתיות ציבוריות ברשות, ניהול והשכרת נכסי החברה והמועצה ויזום וקידום פרויקטים. החברה בגרעון של 811 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 11 - שעבודים ומשכונות

להלן פירוט השעבודים והמשכונות עליהם חתמה הרשות בהתאם לאישור מרשם המשכונות מיום 4.6.2025:

שנים	נושה	נכס	תאריך
30	סוכנות היהודית	כלי תחבורה	יולי 2002
20	מוניציפל בנק	כל ההכנסות העצמיות	שנים 2007-2009
99	מפעל הפיס	מענקי פיתוח 2009-2010	יוני 2011
49	משרד האוצר/אגף החשב הכללי	שעבוד מקרקעין באלעזר	שנת 2013
49	משרד הכלכלה/המדען הראשי ומנהל	שעבוד מקרקעין באלעזר	שנת 2013
99	לאומי	הכנסות עצמיות	שנים 2013-2016
20-99	דיסקונט	הכנסות הרשות	שנים 2015-2023
10-99	מזרחי טפחות	הכנסות עצמיות	שנים 2016-2024
99	פועלים	הכנסות עצמיות	שנים 2014-2028
13-30	מרכנתיל-דיסקונט	הכנסות עצמיות	שנים 2007-2024

ביאור 12 - שומות ניכויים

למועצה שומות סופיות במס הכנסה ניכויים כולל שומות שהפכו לסופיות עד וכולל שנת 2018. למועצה שומות סופיות בביטוח לאומי ניכויים עד וכולל שנת המס 2018.

ביאור 13 - עסקאות ליסינג

המועצה שכרה בשנת 2024, 16 כלי רכב בחכירה מימונית. דמי השכירות השנתיים הינם בסך 835 אלפי ש"ח (אשתקד 1,101 אלפי ש"ח).

ביאור 14 - התחייבויות תלויות

לפי מכתב היועצים המשפטיים מיום 23 ביוני 2025 הוגשה כנגד המועצה תביעה אחת בלבד בסך כולל של 251 אלפי ₪ כנגד המועצה בדיני עבודה (בגין שכר, פיצויי פיטורין והודעה מוקדמת). לפי חוות דעת של היועצים המשפטיים סיכויי התביעה נמוכים ולכן המועצה לא רשמה הפרשה בספריה.

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 2 לסופס 1

הזדוה הכספית לשנת 2024

מצב חשבון החייבים בגין ארנונות, הטלים והשתתפויות לפי נתוני אנף הגבייה באלפי ש"ח

מס.	שם החשבון	מצב חשבון החייבים בגין ארנונות, הטלים והשתתפויות לפי נתוני אנף הגבייה באלפי ש"ח						יתרה לתחילת השנה
		חייב בשנת החשבון	סה"כ פטורים, שחודרים והנחות (פירוט ב)	סה"כ חייבים נטו	סה"כ גביית בשנת הדיוח	יתרה לסוף השנה *	יחס גבייה ב - % לכלל החייבים	
א.	חשבוניות על בסיס חייב שנתי ארנונה	ארנונה למגורים	4,176	40,597	36,086	4,511	88.9%	4,041
		ארנונה אחרת	1,437	20,206	12,388	7,818	61.3%	5,454
		חובות מסופקים וחובות למחיקה ארנונה	5,613	64,756	48,474	3,953	74.9%	3,353
		סה"כ ארנונה	5,613	64,756	48,474	16,282		12,848
		אמית מים וביוב						
ב.	חשבוניות על בסיס חייב חד פעמי	סה"כ חשבוניות על בסיס חייב שנתי חוזר	5,613	64,756	48,474	16,282	74.9%	12,848
		שכר דירה	453		417	47	89.9%	11
		עצמיות חינוך	2,114	3,546	2,049	1,497	57.8%	1,432
		עצמיות רווחה	632	1,408	667	741	47.4%	776
		הטלי פיתוח	196	1,441	114	1,327	7.9%	1,245
		אגרות בנייה	910	918	918		100.0%	8
		הטל ביוב	3,145	3,242	3,143	99	96.9%	97
		שלטים, פינוי, אשפה ואיטורים	1,700	2,628	1,914	714	72.8%	928
		עיקולים, הוצאות ושכ"ט עו"ד	102	1,081	76	1,005	7.0%	979
		סה"כ חשבוניות על בסיס חייב חד-פעמי	9,252	14,728	9,298	5,430	63.1%	5,476
מס.	שם החשבון	סה"כ בשנת הדיוח	5,613	79,484	57,772	21,712	72.7%	18,324
		שנה קודמת	4,713	73,327	55,003	18,324	75.0%	15,912
		שנתיים קודמות	3,928	74,546	58,634	15,912	78.7%	13,836
		החובות המסופקים והחובות למחיקה נקבעו כולל חובות אבדים בסך 1,753 אלפי ש"ח.						

מועצה אזורית גוש עציון

הדו"ח הכלכלי לשנת 2024

מצב חשבון החייבים בגין ארנונות, הטלים והשתתפויות לפי נתוני אגף הגבייה באלפי ש"ח

[illegible]

גוספח 2 לטופס 1 - פירוט ב

מצב חשובון החייבים בגין ארנונות, הטלים והשתתפויות לפי נתוני אגף הגבייה באלפי ש"ח

[illegible]

מועצה אזורית גוש עציון
הדוח הכספי לשנת 2024
מצב חשבון החייבנים בגין ארנונות, הסלים והשומות לפי נתוני אגף הגבייה באלפי ש"ח

מס.	שם החשבון	גביה השנה	גביה פיגורים	סה"כ גביות בשנת הדוח
חשבונות על בסיס חיוב שנתי				
א. 1	ארנונה			
	ארנונה למגורים	34,024	2,062	36,086
	ארנונה אחרת	9,973	2,415	12,388
2	סה"כ ארנונה	43,997	4,477	48,474
	אגרת מים וביוב			
ב. 2	שכר דירה	406	11	417
	עצמיות חינוך	1,707	342	2,049
	עצמיות רווחה	442	225	667
9 10 11	הסלי פיתוח	114		114
	אגרות בניה	910	8	918
	הסל ביוב	3,143		3,143
14 15	סליסים, פיניר, אשפה ואיטורים	1,221	693	1,914
	עיקולים, חוצאות ושיכ"ט ע"י	75	1	76
	סה"כ חשבוניות על בסיס חיוב חד-פעמי	8,018	1,280	9,298
סה"כ		52,015	5,757	57,772

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 2 לטופס 1 - פירוט ד

הדוח הכספי לשנת 2024

דוח גביה ויתרות חייבים ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח

מיס		ארנונה כללית		נתוני גביה מיס וארנונה לפי נתוני אגף הגביה
2023	2024	2023	2024	
		8,367	9,495	גבית פיגורים
				יתרת פיגורים ריאליית לתחילת שנה
		(1,000)	(600)	העברה מחובות מסופקים וחובות למחיקה
		411	833	חיובים במהלך התקופה בגין ריבית והצמדה
		7,778	9,728	סה"כ יתרת פיגורים (פוטנציאל הגביה)
		2,207	4,477	גביה בגין פיגורים
		5,571	5,251	יתרת פיגורים בגין שנים קודמות
		46,715	49,454	חיוב תקופתי שוטף מצטבר
		1,832	6,962	חיוב / זיכוי נוסף
		151	272	חיובים במהלך התקופה בגין ריבית והצמדה
		(4,713)	(5,613)	הנחות, פטורים, זיכויים ומחיקת חובות
		43,985	51,075	סה"כ חיוב תקופתי (פוטנציאל הגביה)
		(40,061)	(43,997)	גביה שוטפת
		(40,061)	(43,997)	סה"כ שנגבה
		3,924	7,078	יתרת פיגורים לתקופה
		9,495	12,329	יתרת חובות שטרם נגבו לסוף התקופה
		28.37%	46.02%	% גביה מהפיגורים
		91.08%	86.14%	% גביה מהשוטף
		81.66%	79.72%	% גביה מהסה"כ

מועצה אזורית גוש עציון

הדוח הכספי לשנת 2024

דוח גביה ויתרות חייבים ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח

ביצוע	סה"כ מקרים
2024	2024
539	489
163	44
1,033	161
19	10
65	11
21	13
412	73
158	56
116	73
311	243
54	43
672	237
100	43
169	52
133	22
309	878
18	32
4,292	2,480

תיאור ההנחה

אזור ותיק 30%

אזור ותיק 25%

אזור ותיק 100%

נכי רדיפות הנאצים

עיוור

עולה

גמלת סיעוד

מבחן הכנסה

הורה יחיד

ילד נכה

פטור חיילים

נכי צהל ומשפחות שכולות

פעולות איבה

נכס ריק

וועדת הנחות

חייל מילואים פעיל

הנחות אחרות

סה"כ הנחות שניתנו על פי חוק

ביצוע	סה"כ מקרים
2024	2024
277	46
336	17
4	3
681	88

תיאור פטורים

פטור 100%

פטור 67% (2/3)

פטור 45%

פטור נכס שנהרס או ניזוק

1,298	154
-------	-----

סה"כ פטורים שניתנו על פי חוק

5,590	2,634
-------	-------

סה"כ הנחות ופטורים

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 3 לטופס 1

מצב חשבון המלוות לפרעון

ליום 31 בדצמבר 2024 באלפי ש"ח

מלוות מקרנות ואחרים			מלוות מבנקים וממוסדות כספיים		
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.24
29,917	61,720	81,767	81,767	75,782	5,985
38,000	27,000	16,000	16,000	16,000	
67,917	88,720	97,767	97,767	91,782	5,985
6,197	6,953	8,049	8,049	7,370	679
61,720	81,767	89,718	89,718	84,412	5,306
14	188	810	810	784	26
61,734	81,955	90,528	90,528	85,196	5,332

יתרות המלוות (קרן) שנתקבלו למעשה ונשארו לפרעון בתחילת השנה
סה"כ מלוות שנתקבלו במשך השנה
פחות - תשלומים ע"ח קרן בלבד בשנת הדוח
יתרת מלוות (קרן בלבד) לסוף השנה
נוסף - ריבית והפרשי הצמדה על הקרן שנצברו לסוף השנה *
סה"כ עומס המלוות לסוף השנה כולל ריבית והפרשי הצמדה

* חישוב ההצמדה על המלוות נעשה בהתאם למדד המחירים לצרכן לחודש נובמבר 2024 (מדד ידוע).

סכום פרעון כלל המלוות
סכום פרעון המלוות בתקציב הרגיל בשנת הדוח:
קרן
ריבית
הצמדה
סה"כ

2022	2023	2024
6,197	6,953	8,049
1,253	3,486	4,240
22	18	
7,472	10,457	12,289

התאמה לטופס 2:

בסעיף פרעון מלוות
בסעיף מפעלי הביוב

9,478	11,280
979	1,009
10,457	12,289

סה"כ

להלן תחזית פרעון המלוות (קרן ריבית והצמדה):

מלוות מבנקים וממוסדות כספיים
12,587
11,306
10,846
9,986
8,998
36,805
90,528

שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

מיועצה אזורית גוש עציון
ניתוח הביצוע של התקציב הרגיל - תקבולים ותשלומים
לפי מקורות הכנסה וסוגי הוצאה
לשנת הכספים 2024 באלפי ש"ח

חלק א' - תקבולים ותשלומים כללי	תקציב מקורי	שינויים	התקציב	% מסה"כ	חלק ב' - הכנסות לפי מקורות	
					הביצוע	מתחת
הביצוע	הסכומים נטו	מתחת	הביצוע	הסכומים נטו	הביצוע	מתחת
2023	מער	מער	2023	מער	2023	מער
259,613		(4,444)	265,919	270,363	270,363	הכנסות
263,958	(16,564)		286,927	270,363	270,363	הוצאות
(4,345)	(16,564)	(4,444)	(21,008)			גרעון בשנת הדוח

חלק ב' - הכנסות לפי מקורות		התקציב	הביצוע	% מסה"כ	הסטיות נטו	מתחת	הביצוע	מסה"כ
					מער			2023
1 הכנסה עצמית	1.1 גביה לשירות	72,851	79,220	29.79%	6,369	8,451		67,753
	1.2 הכנסות מרביית, שונות ובלתי רגילות	8,863	412	0.15%		1,754		2,571
	1.3 הוצאה מקרנות פיתוח	2,762	1,008	0.38%				3,624
	2 הכנסות מהמשלה	84,476	80,640	30.33%	6,369	10,205		73,948
2 הכנסות משרד המשלה	2.1 השתתפות משרד המשלה	153,312	147,289	55.38%		6,023		146,258
	2.2 מענק כללי	11,901	10,711	4.03%		1,190		11,901
	2.4 מענקים מיוחדים ומיוחדים	20,674	27,279	10.26%	6,605			27,506
	3	185,887	185,279	69.67%	6,605	7,213		185,665
סה"כ הכנסות לפי מקורות								

מועצה אזורית גוש עציון
ניתוח הביצוע של התקציב הרגיל - תקבולים ותשלומים
לפי מקורות הכנסה וסוגי הוצאה
לשנת הכספים 2024 באלפי ש"ח

סוג ההוצאה	תקציב	הביצוע	% מסה"כ	הסטיות נטו		מסה"כ *	% מסה"כ
				מערל	הסתיות נטו מתחת		
1 משכורות ושכר	74,041	74,325	25.90%	284		70,449	26.69%
2 אחזקה ומנהל (למעט הוצאות מימון)	14,522	16,058	5.60%	1,536		15,120	5.74%
3 הוצאות מימון	400	992	0.35%	592		565	0.21%
4 הוצאות תפעול	92,427	103,411	36.04%	10,984		91,974	34.84%
5 השתתפויות ותמיכות	78,558	78,236	27.27%		322	72,515	27.47%
6 הוצאות חד פעמיות	1,563	1,616	0.56%	53		2,878	1.09%
7 פרעון מלות	8,852	12,289	4.28%	3,437		10,457	3.96%
סה"כ הוצאות	270,363	286,927	100	16,886	322	263,958	100

(*) מוין מחדש

מיועצה אזורית גוש עציון

נספח 2 לטופס 2

ניתוח הביצוע של התקציב הרגיל - הוצאות לפי שירותים ויעודים לעומת הכנסות

מיועדות ובלתי מיועדות לשנת הכספים 2024 נאלפי ש"ח

פרקי התקציב	הכנסות	הוצאות	תקציב	ביצוע	סטיות מעל (מתחת)	תקציב	ביצוע	סטיות מעל (מעל)	לפי תקציב	לפי ביצוע	הסטייה נטו עודף (גרעון)
א. הכנסות והוצאות מיועדות											
1. הנהלה וכלליות	2	6				26,900	30,635	(3,735)	(26,900)	(30,635)	(3,735)
2. שירותים מקומיים	3	8	17,573	17,259	(314)	35,805	41,865	(6,060)	(18,232)	(24,606)	(6,374)
3. שירותים ממלכתיים	4	9	154,525	148,330	(6,195)	188,384	196,654	(8,270)	(33,859)	(48,324)	(14,465)
4. מטעלים	5	99	6,682	7,664	982	4,723	5,741	(1,018)	1,959	1,923	(36)
5. בלתי רגילים			8,863	412	(8,451)	14,551	12,032	2,519	(5,688)	(11,620)	(5,932)
סה"כ הכנסות והוצאות מיועדות			187,643	173,665	(13,978)	270,363	286,927	(16,564)	(82,720)	(113,262)	(30,542)
ב. הכנסות והוצאות מיועדות											
1. הכנסות בלתי מיועדות	1		50,220	54,314	4,094				50,220	54,314	4,094
2. מענקים כלליים			32,500	37,940	5,440				32,500	37,940	5,440
סה"כ הכנסות בלתי מיועדות			82,720	92,254	9,534				82,720	92,254	9,534
סה"כ כללי											
סה"כ תקציב			270,363	265,919	(4,444)	270,363	286,927	(16,564)	(21,008)	(21,008)	(21,008)
סה"כ עודף נטו עודף (גרעון)											(21,008)

נספח 3 לטופס 2

מועצה אזורית גוש עציון

דוח ביצוע התקציב הרגיל - ממוין לפי מסגרת משרד הפנים
לשנה שנסיגתה ביום 31 בדצמבר 2024 נאלפי ש"ח

מס'ה"כ	ביצוע 2023	ערך (גרעין)	% מס'ה"כ	ביצוע	תקציב	הסעיף
						הכנסות
16%	41,978	2,805	18%	48,474	45,669	אגונה
2%	4,713	1,062	2%	5,613	4,551	הנחות בארנונה (*)
10%	24,686	748	10%	26,141	25,393	יתר עצמיות
45%	116,122	(11,566)	41%	109,032	120,598	משרד החינוך
9%	23,020	3,782	11%	29,461	25,679	משרד הרווחה
3%	7,116	1,761	3%	8,796	7,035	משרדים אחרים
5%	11,901	(1,190)	4%	10,711	11,901	מענק כללי
11%	27,506	6,605	10%	27,279	20,674	מענקים מיוחדים ומיוחדים
1%	2,571	(8,451)	0%	412	8,863	תקבולים אחרים
100%	259,613	(4,444)	100%	265,919	270,363	סה"כ ללא כיסוי גרעין מעטבר
	259,613	(4,444)		265,919	270,363	סה"כ הכנסות
						הוצאות
10%	25,162	1,535	8%	24,227	25,762	משוברות ושכר כללי
18%	47,976	(8,341)	18%	52,900	44,559	פעולות כלליות
14%	37,730	(582)	14%	41,528	40,946	שכר חינוך
39%	102,361	(3,925)	38%	107,703	103,778	פעולות חינוך
3%	7,557	(1,237)	3%	8,570	7,333	שכר רווחה
9%	24,989	(2,860)	11%	31,562	28,702	פעולות רווחה
4%	10,457	(3,437)	4%	12,289	8,852	פעולות מלכות
0%	565	(592)	0%	992	400	מימון
1%	2,479	3,913	1%	1,566	5,479	חד פעמיות
2%	4,682	(1,038)	2%	5,590	4,552	הנחות בארנונה (**)
100%	263,958	(16,564)	100%	286,927	270,363	סה"כ ללא כיסוי גרעין מעטבר
	263,958	(16,564)		286,927	270,363	סה"כ הוצאות
	(4,345)	(21,008)		(21,008)		ערך (גרעין)

(*) כולל הנחות ועדה, הנחות על פי דין, הנחות מימון ופטורים.
(**) כולל הנחות ועדה והנחות או פטורים על פי דין. הנחות מימון נכללו בסעיף הוצאות מימון

מועצה אזורית גוש עציון

דוח השכר לפי פרקי תקציב לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הפרט		ביצוע 2024 לפי דוח 66		תקציב 2024	
עלויות שכר אלפי ש"ח	מספר משורות	עלויות שכר אלפי ש"ח	מספר משורות	עלויות שכר אלפי ש"ח	מספר משורות
(219)	0	1,506	1	1,287	1
(538)	(2)	4,522	16	3,984	14
(175)	0	3,209	13	3,034	13
(932)	(2)	9,237	30	8,305	29
(452)	(2)	3,656	16	3,204	14
(444)	(1)	1,824	9	1,380	8
(477)	(1)	4,676	18	4,156	17
(272)	(2)	1,715	8	1,443	6
(55)		809	3	754	3
(246)	0	1,407	5	1,161	6
(1,946)	(4)	14,087	58	12,098	54
(1,195)	(6)	2,704	12	1,509	6
582	7	38,856	251	39,438	258
3	0	132	1	135	1
(1,237)	(6)	8,570	40	7,333	34
(1,847)	(5)	50,262	304	48,415	299
(71)		774	4	703	4
(399)	(0)	4,876	25	4,520	25
(5,195)	(11) *	79,236	421	74,041	410

הנהלה וכלליות	6
נבחרים	61
מנהל כללי	61
מנהל כספי	62
סה"כ הנהלה וכלליות	
שירותים מקומיים	7
תברואה	71
שמינה ובטחון	72
תכנון ובנין עיר	73
נכסים ציבוריים	74
שירותים עירוניים שונים	76
פיקוח עירוני	78
סה"כ שירותים מקומיים	8
שירותים ממלכתיים	811
מנהל החינוך	812
חינוך	82
תרבות	
רווחה	84
סה"כ שירותים ממלכתיים	9
מפעלים	
מפעלי ביוק	97
סה"כ מפעלים	
גימלאים (פנסיונרים)	
סה"כ כללי	

* הערה: חסד הני"ל כולל הוצאות לסיום יחסי עובד מעביד בסך 1,247 אלפי ש"ח

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 5 לטופס 2

התפלגות מרכיבי השכר לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

2023		2024		סוג תשלום
% מסה"כ	ביצוע אלפי ש"ח	% מסה"כ	ביצוע אלפי ש"ח	
60.95%	42,937	60.77%	48,236	שכר משולב כולל הפרשי שכר
2.00%	1,408	1.97%	1,564	שעות נוספות - רשומות
0.66%	465	1.68%	1,247	הוצאות לסיום יחסי עובד מעביד
3.24%	2,284	2.97%	2,355	אחזקת רכב
5.50%	3,876	5.73%	4,543	תשלומי פנסיה
6.21%	4,373	5.82%	4,615	תשלומים שונים - הבראה, ביגוד, טלפון, קצובת נסיעה ועוד
78.56%	55,343	78.95%	62,560	סה"כ שכר ותשלומים
3.68%	2,593	3.62%	2,868	תשלומי ביטוח לאומי מעביד
11.84%	8,342	11.74%	9,306	קופת גמל מעביד, קרן השתלמות
5.92%	4,171	5.68%	4,502	מס שכר ומס מעסיקים
21.44%	15,106	21.05%	16,676	סה"כ נלוות
100.00%	70,449	100.00%	79,236	סה"כ כללי

התאמה בין הוצאות השכר הנ"ל לבין הוצאות השכר בנספח 1 לטופס 2

2023	2024	הוצאות שכר ומשכורות לפי דוחות 66 החודשיים - החזרים מביטוח לאומי ואחרים עלויות שכר אחרות
70,449	79,236 (3,722) 176	
	(1,365)	הוצאות שכר בתברים
70,449	74,325	הוצאות שכר לפי נספח 1 לטופס 2

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 6 לטופס 2

הדוח הכספי לשנת 2024

ארנונה כללית

ניתוח תעריפים למ"ר בשקלים חדשים

הסקטור	2024		2023	2022
	תעריף מינימום(*)	תעריף משוקלל	תעריף משוקלל	תעריף משוקלל
מבנה מגורים	38.27	45.77	44.58	43.98
משרדים שירותים ומסחר	75.14	105.70	102.99	101.78
בנקים וחברות ביטוח	510.97	709.68	676.19	669.86
תעשייה	27.39	37.44	36.45	35.97
בתי מלון	42.29	55.22	53.34	52.63
מלאכה	50.72	66.53	64.75	63.99
אדמה חקלאית	0.01	29.76	29.41	29.76
קרקע תפוסה	0.01	6.53	6.55	6.36
קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים	8.16	22.73	22.73	22.18
מבנה חקלאי	0.11	2.60	2.53	2.50
מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס : לכל מ"ר שמעל 0.2 דונם ועד 1 דונם	0.07	0.21	0.21	0.24
מערכת סולארית שאינה ממוקמת על גג נכס : בשטח של עד 10 דונם	0.28	1.63	1.55	1.53
אדמת בניין		11.95	11.64	11.48
נכסים אחרים		15.78	16.37	15.66

(*) תעריף המינימום כפי שנקבע בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 2024)

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 1 לטופס 3

ריכוז התקבולים והתשלומים של התקציב הבלתי רגיל לפי פרוקי התקציב לשנת הכספים 2024 באלפי ש"ח

[illegible]

מועצה אזורית גוש עציון

דוח תמיכות והשתתפויות

דוח כספי לשנת 2024

השתתפויות ותמיכות שנתנו ע"י הרשות

בשנת 2024

ביצוע 2024	תקציב 2024	
תמיכות במסגרת ועדת תמיכות		
500	1,000	השתתפות בקרן גוש עציון
	1,783	תמיכות אמנה
<u>500</u>	<u>2,783</u>	סה"כ
השתתפויות לפי חוקים ותקנות		
143	162	השתתפות בהג"א כלל ארצי
1,614	1,614	השתתפות בתקציב המועצה הדתית
301	263	השתתפות באיגוד ערים איכות הסביבה
96		השתתפות בארגון המועצות האזוריות
710	1,420	דמי חבר מועצת יש"ע
	1,217	השתתפות בקדום אכלוס ותנועה מיישבת
<u>2,864</u>	<u>4,676</u>	סה"כ
השתתפויות לפי הסכם		
3,339	4,878	השתתפות פעילויות מתנ"ס
93	61	השתתפות בספריה אזורית
894	145	השתתפות תרבות-ישובים
576	351	השתתפות תרבות
23	43	השתתפות בפנסיה לגימלאים
<u>4,925</u>	<u>5,478</u>	סה"כ
השתתפויות אחרות		
31,277	32,429	השתתפויות חינוך
32,988	28,548	השתתפויות רווחה
92	92	השתתפות במו"פ יו"ש
<u>64,357</u>	<u>61,069</u>	סה"כ
5,590	4,552	הנחות בארנונה
<u>78,236</u>	<u>78,558</u>	סה"כ תמיכות והשתתפויות
ריכוז		
500	2,783	תמיכות במסגרת ועדת תמיכות
2,864	4,676	השתתפויות לפי חוקים ותקנות
4,925	5,478	השתתפויות לפי הסכם
64,357	61,069	השתתפויות אחרות
5,590	4,552	הנחות בארנונה
<u>78,236</u>	<u>78,558</u>	סה"כ

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן הענינים

עמוד

1	דוח רואי החשבון המבקרים
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הרווח הכולל
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5-6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-37	באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של **החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 - ואת הדוחות על המצב הכספי המאוחדים לאותם תאריכים - ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים - של החברה והמאוחדים - לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 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 המצב הכספי של החברה ובמיוחד לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים של החברה ובמיוחד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

הרשקו פרקש ושות'

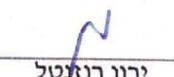
רואי חשבון

תל אביב, 13 בינואר 2026

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על המצב הכספי

	חברה		מאוחד		באור	
	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2024	2023	2024		
	אלפי ש"ח					
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	19,121	35,902	19,947	36,416		
פקדונות לזמן קצר	10,088	-	10,088	-		
לקוחות	104,506	111,265	108,101	114,149	3	
חייבים ויתרות חובה	2,588	4,415	2,677	5,098	4	
תאגידים מוחזקים בחשבון שוטף	117	-	117	-	5	
מלאי	1,045	1,157	1,045	1,157	6	
מלאי בניינים בהקמה	47,743	25,415	47,743	25,415	7	
	<u>185,208</u>	<u>178,154</u>	<u>189,718</u>	<u>182,235</u>		
נכסים לא שוטפים						
השקעות בתאגידים מוחזקים	21,954	22,311	4,736	4,812	8	
רכוש קבוע, נטו	92,877	80,167	125,252	120,328	9	
מבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ	7,370	6,475	-	-	10	
הלוואות לתאגיד תנופה	24,955	19,280	24,955	19,280	11	
	<u>147,156</u>	<u>128,233</u>	<u>154,943</u>	<u>144,420</u>		
	<u>332,364</u>	<u>306,387</u>	<u>344,661</u>	<u>326,655</u>		
התחייבויות שוטפות						
אשראי לזמן קצר	36,647	26,850	38,872	36,190	12	
ספקים ונותני שירותים	15,435	27,500	15,797	28,125	13	
זכאים ויתרות זכות	34,276	34,367	35,996	38,082	14	
תאגידים מוחזקים בחשבון שוטף	1,536	3,000	-	762	5	
	<u>87,894</u>	<u>91,717</u>	<u>90,665</u>	<u>103,159</u>		
התחייבויות לא שוטפות						
הלוואות לזמן ארוך	55,439	40,142	63,039	45,764	15	
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו	1,501	1,017	1,501	1,017	16	
התחייבויות לזמן ארוך	-	-	472	472	17	
עתודה למסים נדחים	12,101	10,989	11,754	10,655	26	
שטר הון - מועצה מקומית אפרת	-	-	40	40		
מקדמה משותף בעסקה משותפת	-	-	1,292	2,534	18	
	<u>69,041</u>	<u>52,148</u>	<u>78,098</u>	<u>60,482</u>		
שעבודים, ערבויות, תביעות, התקשרויות	-	-	469	492	19	
זכויות המיעוט בתאגיד מאוחד	<u>175,429</u>	<u>162,522</u>	<u>175,429</u>	<u>162,522</u>	20	
הון עצמי	<u>332,364</u>	<u>306,387</u>	<u>344,661</u>	<u>326,655</u>		


אמיתי רוזנטל
מנכ"ל


ירון רוזנטל
יו"ר דירקטוריון

06/01/26
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על הרווח הכולל

חברה		מאוחד		באור	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2023	2024		
אלפי ש"ח					
288,760	236,952	302,447	251,427	21	הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות ושירותים
251,972	206,136	261,891	216,840	22	עלות המכירות, העבודות והשרותים שבוצעו
36,788	30,816	40,556	34,587		רווח גולמי
15,092	15,768	16,434	16,969	23	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
21,696	15,048	24,122	17,618		רווח הפעלה
5,248	4,370	5,808	4,941	24	הוצאות מימון, נטו
16,448	10,678	18,314	12,677		רווח הפעלה לאחר מימון
1,108	22,206	1,108	23,785	25	הוצאות אחרות, נטו
15,340	(11,528)	17,206	(11,108)		רווח (הפסד) לפני הוצאות מס
3,504	2,106	3,937	2,222	26	מיסים על ההכנסה
11,836	(13,634)	13,269	(13,330)		רווח (הפסד) לפני תוצאות תאגידיים
-	-	(19)	(23)		חלק המיעוט ברווחי חברה מאוחדת
1,796	727	382	446		חלק החברה ברווחי תאגידיים מוחזקים
13,632	(12,907)	13,632	(12,907)		רווח כולל (הפסד) לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	עודפים שנצברו	תשלומים על חשבון מניות	הון המניות(*)	
אלפי ש"ח				
161,797	158,887	2,910	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
13,632	13,632	-	-	רווח כולל לשנה
175,429	172,519	2,910	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(12,907)	(12,907)	-	-	הפסד כולל לשנה
162,522	159,612	2,910	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) נמוך מ- 1,000 ש"ח.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח			
13,632	(12,907)	13,632	(12,907)
3,955	48,117	5,878	52,682
17,587	35,210	19,510	39,775
(13,720)	(9,013)	(18,095)	(18,580)
2,039	3,966	2,039	3,966
4,795	-	5,012	-
(1,778)	2,476	(101)	889
(10,088)	10,088	(10,088)	10,088
-	-	1,292	1,242
(18,752)	7,517	(19,941)	(2,395)
16	24	16	7,143
12,100	-	12,100	-
(22,725)	(25,970)	(24,940)	(28,184)
-	-	-	130
(10,609)	(25,946)	(12,824)	(20,911)
(11,774)	16,781	(13,255)	16,469
30,895	19,121	33,202	19,947
19,121	35,902	19,947	36,416

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח (הפסד) כולל לשנה

נספח א'- ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישת נכסים קבועים

תמורה מממוש נכסים קבועים

ניירות ערך סחירים, נטו

ירידה (עליה) ביתרות צדדים קשורים

פקדונות לזמן קצר

מקדמה משותף בעסקה משותפת

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה**

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי לזמן קצר, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פרעון הלוואות לזמן ארוך

קבלת הלוואה מצד קשור

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
19,036	17,540	20,802	19,456	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
(994)	(484)	(994)	(484)	פחת
800	217	800	217	ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
(1,115)	(941)	(1,134)	(917)	הפסד הון
1,261	852	1,261	851	מסים נדחים
-	-	19	23	ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך
(1,796)	(727)	(382)	(446)	חלק המיעוט ברווחי חברה מאוחדת
10	370	10	370	חלק החברה ברווחי תאגידים מוחזקים
(214)	(325)	(214)	(325)	שינוי בשווי ההוגן של השקעה
-	-	53	102	ריבית בגין הלוואה לתאגיד תנופה
-	6,000	-	6,000	ריבית על הלוואה מצד קשור
-	13,225	-	13,225	הפרשה לירידת ערך הלוואות תנופה
16,988	35,727	20,221	38,072	הפרשה לירידת ערך מקרקעין מעלה אפרים
(7,216)	(6,759)	(8,939)	(6,057)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
1,055	(1,997)	1,167	(2,602)	עליה בלקוחות
439	(112)	439	(112)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(14,322)	12,064	(14,409)	12,192	ירידה (עליה) במלאי
(21,153)	91	(20,772)	2,086	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
-	-	7	-	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
28,164	9,103	28,164	9,103	עליה בהתחייבויות לזמן ארוך
(13,033)	12,390	(14,343)	14,610	ירידה במלאי בניינים בהקמה
3,955	48,117	5,878	52,682	
-	-	-	135	נספח ב' - פעולות שלא במזומן
-	-	-	-	יתרת ספקים בגין רכוש קבוע

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 1 - כללי

- א.** החברה הוקמה בשנת 1984 והחלה את פעילותה באותה שנה. החברה פועלת בעיקר באזור גוש עציון. תחומי פעילותה הינם: תחבורה, בניה (מגורים ומבני ציבור), נכסים מניבים, מוסך ושירותים.
- ב.**
- הגדרות: החברה** - החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ.
 - הקבוצה** - החברה והתאגידים המוחזקים שלה. רשימת תאגידי הקבוצה ניתנת בבאור 8.
 - תאגידים מוחזקים** - תאגידים בהם מחזיקה החברה במישרין או בעקיפין, מניות או חלק בהון המקנים יותר ממחצית זכויות ההצבעה ואת הזכויות למינוי מרבית חברי הדירקטוריון שלהן ואשר דוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה. בדוחות הכספיים איחדה החברה את דוחותיה של מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ, ושל מנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון בע"מ.
 - תאגידים מוחזקים** - תאגידים, למעט תאגידים מאוחדים, שהשקעת החברה בהם כלולה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
 - תאגידים אחרים** - תאגידים, שהשקעת החברה בהם כלולה בדוחות הכספיים על בסיס העלות.
 - מדד** - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 2 -

עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי לשנה הקודמת הם:

א. דיווח כספי בסכומים מדווחים:

(1) הגדרות:

סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

סכום מדווח - סכום מותאם בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר אותו מועד.

(2) ביום 1 בינואר 2004 נכנס לתוקפו תקן חשבונאות 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן - "תקן 12"). החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2004 ואילך, ערוכים הדוחות הכספיים של החברה בסכומים מדווחים.

הסכומים המדווחים ו/או המותאמים של פריטים לא כספיים מבטאים את עלותם במונחים מדווחים או מותאמים לשינויים במדד עד לחודש דצמבר 2003 ואינם מייצגים בהכרח את שווי השוק או את השווי לעסק של אותם פריטים.

(3) אופן קביעת הסכומים המדווחים בדוחות הכספיים:

מרכיבי הדוח על המצב הכספי:

- פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם בדוח על המצב הכספי משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום הדוח על המצב הכספי) נכללו לפי ערכם הנומינלי למועד הדוחות הכספיים.
- פריטים לא-כספיים נכללו לפי סכומם המותאם ליום 31 בדצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו להם לאחר אותו מועד ובניכוי סכומים שנגרעו מהם לאחר אותו מועד.
- השקעות בתאגידים מוחזקים וזכויות מיעוט בתאגידים מאוחדים נכללו על בסיס הדוחות הכספיים בסכומים מדווחים של תאגידים אלו.

מרכיבי דוח על הרווח הכולל:

- הכנסות והוצאות, לרבות בגין מימון, נכללו בערכם הנומינלי.
- הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא-כספיים (בעיקר פחת והפחתות ושינויים במלאי) חושבו במקביל לחישוב הסכומים המאזניים אליהם הם מתייחסים.
- חלק החברה בתוצאות הפעולות של תאגידים מוחזקים וחלק המיעוט בתוצאות הפעולות של תאגידים מאוחדים, נקבעו על בסיס הדוחות הכספיים בערכים מדווחים של אותם תאגידים.

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל תאגידים מוחזקים. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות של החברה עם התאגידים המאוחדים, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו בגין עסקאות בין התאגידים נדחים עד למועד מימושם מחוץ לקבוצה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות בבנקים למשיכה מיידית, וכן פיקדונות בבנקים ומלוות קצרי מועד אשר אין הגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פדיונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ד. ניירות ערך סחירים:

ניירות ערך סחירים מוצגים לפי שווי השוק, השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח על הרווח הכולל.

ה. חובות אבודים ומסופקים:

ההוצאה לחובות אבודים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שגבייתם איננה אפשרית. ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי לגבי חובות שלהערכת ההנהלה קיים ספק בגבייתם.

ו. שימוש באומדנים ובהערכות:

כללי חשבונאות מקובלים בישראל מחייבים את ההנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

ז. מלאי:

מלאי מוצג בסכום הנמוך מבין עלותו והשווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, עלויות עבודה ישירות, עלויות תקורה קבועות ומשתנות וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

החברה בוחנת מידי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

מלאי הנרכש בתנאי אשכנז, אשר כוללים מרכיב מימון, מוצג לפי עלות התואמת את עלות הקנייה בתנאי אשכנז רגילים. ההפרש בין סכום הקנייה בפועל לבין העלות התואמת את עלות הקנייה בתנאי אשכנז רגילים, מוכר כהוצאת ריבית בתקופת האשכנז.

העלות נקבעה כדלהלן:

חומרי גלם - על בסיס "ממוצע נע".

תוצרת בעיבוד וגמורה - לפי עלות ממוצעת הכוללת חומרים, עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות אחרות.

מלאי חלפים - לפי סכום בסיס.

ח. מלאי בניינים בהקמה ועבודות בביצוע:

מלאי בניינים בהקמה ועבודות בביצוע מוצגים לפי העלות אשר להערכת החברה אינה עולה על שווי המימוש.

יתרת העלויות המוצאות בדוח על המצב הכספי במסגרת הרכוש השוטף הינה לאחר ניכוי אותן עלויות שנזקפו לדוח על הרווח הכולל ובניכוי הפרשות להפסדים.

מקדמות שנתקבלו ממזמיני עבודות לאחר ניכוי אותו חלק שנזקף לדוח על הרווח הכולל מוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ט. השקעות בתאגידים מוחזקים:

ההשקעות בתאגידים מוחזקים מוצגות לפי שיטת השווי המאזני.

י. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים. אשר חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם (בניכוי מענקי השקעה שנתקבלו) בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד.

אורך החיים השימושי ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

%	
10-20	אוטובוסים וכלי רכב
33-6	מכשירים וציוד
10-4	מבנים

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של נכס נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני של הנכס, ונזקף לדוח על הרווח הכולל.

יא. ירידת ערך נכסים מוחשיים:

בכל מועד דוח על המצב הכספי, הקבוצה בוחנת את הערך הפנקסני של נכסיה המוחשיים במטרה לקבוע באם קיימים סימנים כלשהם המעידים על הפסדים מירידת ערך בגין נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. אם זה בלתי אפשרי לאמוד את סכום בר-ההשבה של נכס בודד, הקבוצה אומדת את סכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה שלא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על הבסיס האמור, הנכסים המשותפים מוקצים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה.

יא. ירידת ערך נכסים מוחשיים (המשך):

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

אם סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, הסכום הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-השבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה בדוח על הרווח הכולל.

אם הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני אך לא יותר מערכו הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית בדוח על הרווח הכולל.

יב. ירידת ערך השקעה בתאגידים כלולים ובתאגידים אחרים:

1. ירידת ערך השקעה בתאגידים כלולים

החברה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך השקעותיה בתאגידים כלולים. מקום בו קיימת ירידת ערך של נכס מסוים בתאגיד כלול ביחס לעלותו, כולל התאמות שווי הוגן שנעשו ע"י החברה בעת הרכישה, מכירה החברה בירידת ערך בגין הנכס האמור, קודם לבחינת ירידת ערך ההשקעה בתאגיד הכלול בכללותו. מקום בו ערכה של השקעה בתאגיד כלול בספרים עולה על סכום בר-ההשבה שלו, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך של ההשקעה כאמור, כאשר אותו הפסד מיוחס תחילה למוניטין ולאחר מכן ליתרת חשבון ההשקעה.

הפסד מירידת ערך, למעט ההפסד שיוחס למוניטין, הכלול בחשבון ההשקעה, שהוכר בעבר, מבוטל רק כאשר חל שינוי באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה, מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך, תוך בחינת ההשקעה בכללותה.

2. ירידת ערך השקעה בתאגידים אחרים

החברה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך השקעותיה בתאגידים אחרים. בחינת השווי ההוגן מביאה בחשבון, בין היתר, את שווי השוק של ההשקעות (לגבי השקעות בניירות ערך סחירים), הערכות אנליסטים והערכות שווי ההשקעות, המצב בענף בו פועל המושקע, מצב עסקיו של המושקע, עסקאות מחוץ לבורסה בניירות הערך של המושקע, מחירי גיוסי הון במושקע ומידע נוסף המוגש על ידי המושקע להנהלתו.

הפסד מירידת ערך, שאינה בעלת אופי זמני נזקף לדוח על הרווח הכולל.

יג. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או מתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר ניכוי אומדנים להחזרות, הנחות וכדומה.

הכנסה ממכירת סחורות

ההכנסה ממכירת סחורות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הסחורות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

הכנסה מהספקת שירותים

הכנסה מעסקה להספקת שירותים מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה ובהתקיים כל התנאים הבאים:

- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה;
- שלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן; וכן
- העלויות שהתהוו במסגרת העסקה והעלויות הנדרשות להשלמתה ניתנות למדידה באופן מהימן.

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד.

עבודות על פי חוזה ביצוע (שאינן בניה או יצור נכס)

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד הדוח על המצב הכספי בגין העבודה לביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה.

שינויים בעבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.

כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנוצרו בגין ביצוע החוזה ואשר צפוי שיושבו. עלויות ביצוע החוזה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן נוצרו. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלו על ההכנסות מביצוע החוזה, ההפסד הצפוי מוכר מיידית, כהוצאה.

יג. הכרה בהכנסה (המשך):

הכרה בהכנסה מהקמת בניינים למכירה
בהתאם לתקן 43 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, החברה מכירה בהכנסה לפי שיטת "שיעור ההשלמה" בהתקיים התנאים הבאים: שיעור ההשלמה של הפרויקט בתום תקופת הדיווח הינו 25% לפחות; החברה גבתה מהלקוח 15% מהתמורה לה היא זכאית על פי החוזה. סך ההכנסות הפרויקט וסך עלויות הפרויקט ידועים או ניתנים לאומדן מהימן; לא קיימת אי וודאות מהותית באשר ליכולת החברה להשלים את בניית הפרויקט ולעמוד בתנאים החוזיים עם הרוכשים.

ההכרה בהכנסה בהתקיים התנאים המנויים לעיל נעשית על פי מכפלת תמורת המכירות בשיעור ההשלמה של הפרויקט. לגבי עבודות בנייה שבהן צפוי הפסד נזקפת מיידית הפרשה למלוא ההפסד החזוי.

הכרה בהכנסה מעבודות בניה או יצור נכס על פי חוזי ביצוע

החברה מכירה בהכנסה מעבודות בניה או יצור נכס על פי חוזה ביצוע לפי שיטת "שיעור ההשלמה" בהתקיים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע בעבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי וודאות מהותית באשר ליכולת להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם הלקוח, שיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן ואינו נמוך משיעור של 25%.

שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות (עלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה).

שינויים באומדני המכירה והעלויות הנעשים על ידי ההנהלה יבואו לידי ביטוי על ידי תיקון מכאן ולהבא של שיעור הרווח הגולמי מהפרויקט (השיטה הפרוספקטיבית).

יד. הנחות ללקוחות:

הנחות שוטפות ללקוחות נכללות בדוחות הכספיים עם הענקתן ונזקפות לסעיף מכירות.

הנחות הניתנות ללקוחות בתום השנה אשר לגביהן לא מחויב הלקוח לעמוד ביעדים מסוימים, נכללות בדוחות הכספיים עם ביצוע המכירות היחסיות המזכות את הלקוח בהנחות האמורות.

הנחות ללקוחות שהזכות בקבלתן מותנית בעמידת הלקוח ביעדים מסוימים, כגון עמידה בהיקף רכישות שנתי (כמותי או כספי) מינימלי, גידול בהיקף הרכישות לעומת תקופות קודמות ועוד, נכללות בדוחות הכספיים, באופן יחסי, בהתאם להיקף הרכישות שביצע הלקוח בתקופה המדווחת המקדמות אותו לקראת העמידה ביעדים, וזאת רק כאשר צפוי שהיעדים יושגו וניתן לאמוד את סכומי ההנחות באופן סביר. אומדן העמידה ביעדים מבוסס, בין היתר, על ניסיון העבר ומערכות היחסים של החברה עם הלקוחות ועל היקף הרכישות החזוי של הלקוחות ביתרת התקופה.

טו. הנחות מספקים:

הנחות שוטפות מספקים והנחות המתקבלות מספקים בתום השנה אשר לגביהן לא מחויבת החברה לעמוד ביעדים מסוימים, נכללות בדוחות הכספיים עם ביצוע הרכישות המזכות את החברה בהנחות האמורות. הנחות מספקים שהזכות לקבלתן מותנית בעמידת החברה ביעדים מסוימים כגון עמידה בהיקף רכישות שנתי (כמותי או כספי) מינימאלי, גידול בהיקף הרכישות לעומת תקופות קודמות ועוד, נכללים בדוחות הכספיים באופן יחסי, בהתאם להיקף הרכישות שביצעה החברה מהספקים בתקופה המדווחת, המקדמות את החברה לקראת העמידה ביעדים וזאת רק כאשר צפוי שהיעדים יושגו וניתן לאמוד את ההנחות באופן סביר. אומדן העמידה ביעדים מבוסס, בין היתר, על ניסיון העבר ועל היקף הרכישות החזוי מהספקים ביתרת התקופה.

טז. מיסים על ההכנסה:

החברה מבצעת יחוס מיסים בגין הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם ובגין הפסדים לצרכי מס, שמימושם צפוי. המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושם, כפי שהם ידועים במועד הדוח על המצב הכספי.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בתאגידים מוחזקים, מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן.

יז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן מוצגים בהתאם לתנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה ויתרה.

(2) נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדוח על המצב הכספי.

(3) הפרשי שער והצמדה נזקפים לדוח על הרווח הכולל עם התהוותם.

(4) להלן פרטים על שערי החליפין של הדולר ושל היורו ופרטים על מדד המחירים לצרכן:

**שיעור השינוי
לשנה שנסתיימה**

ביום 31 בדצמבר
2023 2024

%

%

ליום 31 בדצמבר
2023 2024

3.07	0.55	3.627	3.647
6.89	(5.36)	4.011	3.796

1 דולר ארה"ב
1 יורו

מדד המחירים לצרכן בנקודות

(בסיס ממוצע 2008):

2.9	3.2	126.83	130.94
3.3	3.4	126.95	131.30

מדד בגין
מדד ידוע

יח. תקנים חדשים:

תקן חשבונאות מספר 43 – הכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש אוקטובר 2022, פורסם תקן 43 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות. התקן מחליף את תקן חשבונאות 25 – הכנסות, תקן חשבונאות מספר 2 – הקמת בניינים למכירה, תקן חשבונאות מספר 4 – עבודות על פי חוזה ביצוע, הבהרה 8 – דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או נטו ואת הבהרה 9 – הכנסות מעסקאות תוכנה.

מטרת התקן היא לקבוע את העקרונות שישוּת תיישם על מנת לדווח מידע שימושי למשתמש בדוחות הכספיים לגבי המהות, הסכום, העיתוי וחוסר הוודאות של הכנסות ותזרימי מזומנים הנובעים מחוזה עם לקוח.

התקן מגדיר את העקרונות לזיהוי החוזה עם הלקוח, עקרונות למדידת מחיר העסקה, עקרונות למדידת ירידת ערך ועקרונות ההצגה.

התקן ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2024.

ליישום התקן לא היתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

תקן חשבונאות מספר 44 – עלויות אשראי

בחודש אוקטובר 2022, פורסם תקן 44 בדבר עלויות אשראי. התקן מחליף את תקן חשבונאות מספר 3 – היות עלויות אשראי.

על פי התקן, עלויות אשראי שניתן ליחס במישרין לרכישה, הקמה או לייצור של נכס כשיר מהוות חלק מהעלות של הנכס. עלויות אשראי אחרות יש להציג כהוצאה.

התקן קובע כי עלויות אשראי הן ריבית ועלויות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי ונכס כשיר הינו נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו.

התקן מגדיר את עלויות האשראי, מועדי ההיוון והגלוי הנדרש בדוחות הכספיים.

התקן ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2024.

ליישום התקן לא היתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 3 - לקוחות

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
41,769	42,921	43,137	44,260	לקוחות בארץ
2,630	4,883	2,724	4,939	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
32,839	19,253	32,840	19,284	הכנסות לקבל
29,354	44,922	31,809	46,666	מועצה אזורית גוש עציון- צד קשור
-	-	19	10	יודאיקה ביהודה בע"מ
106,592	111,979	110,529	115,159	
(2,086)	(714)	(2,428)	(1,010)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
104,506	111,265	108,101	114,149	

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
-	134	-	134	מקדמות לספקים
1,218	873	1,218	873	הוצאות מראש
150	150	150	150	חייבים בגין עסקה משותפת
-	2,143	-	2,758	מקדמות למס הכנסה בניכוי הפרשה למס
1,083	913	1,162	981	מסים נדחים (*)
133	198	133	198	הלוואות לעובדים
4	4	14	4	חייבים אחרים
2,588	4,415	2,677	5,098	

(*) ראה ביאור 26.

באור 5 - תאגידים מוחזקים בחשבון שוטף בחובה:

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
117	-	117	-	יודאיקה ביהודה בע"מ

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 5 - תאגידים מוחזקים בחשבון שוטף (המשך)

בזכות:

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
בלתי מבוקר		מבוקר	
אלפי ש"ח			
1,536	2,238	-	-
-	762	-	762
1,536	3,000	-	762

מנהלת
יודאיקה ביהודה
בע"מ

באור 6 - מלאי

מאוחד והחברה	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
24	15
920	989
81	133
20	20
1,045	1,157

דפוס
מוסך
דלק
מבנים מתועשים

באור 7 - מלאי בניינים בהקמה

חברה		מאוחד	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח			
202	202	202	202
2,479	2,519	2,479	2,519
167	182	167	182
10,941	2,632	10,941	2,632
1,061	1,144	1,061	1,144
-	565	-	565
1,917	171	1,917	171
30,976	31,225	30,976	31,225
-	(13,225)	-	(13,225)
47,743	25,415	47,743	25,415

א. עלות בניינים
למכירה בניכוי
עלויות שזקפו
לדוח רווח והפסד:
נוקדים- נוף חריטון
קידר
מעלה עמוס
שכונה מערבית נווה
דניאל
שכונת הטורים
מעלה עמוס
קידר צפון
תקוע נוף לוואדי
מעלה אפרים
הפרשה לירידת
ערך מקרקעין
מעלה אפרים (*)

ב. ראה ביאור התקשרויות 19ד'.

(*) הנהלת החברה החליטה לבצע הפרשה לירידת ערך הקרקע במעלה אפרים, זאת בהתבסס על חוות דעת של שמאי מקרקעין ועל אינדיקציות נוספות.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 8 -

השקעות בתאגידים מוחזקים

1. הרכב ההשקעה:

חברה		מאוחד		% החזקה	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2023	2024		
אלפי ש"ח					
812	441	812	442	0.61	השקעה בקבוצת טרנדליינס בע"מ (א)
3,924	4,371	3,924	4,370	99.5	השקעה ביודאיקה ביהודה בע"מ (ב)
12,997	13,075	-	-	100	השקעה במבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ(ג)
4,221	4,424	-	-	90	השקעה במנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון בע"מ(ד)
21,954	22,311	4,736	4,812		

- (א) השקעה בחברה הנסחרת בבורסה בסינגפור: עלות ההשקעה הייתה 1,088 אלפי ש"ח. בשנת 2024 בוצע עדכון הפרשה לירידת ערך בסך 370 אש"ח.
- (ב) החברה אינה מאחדת את יודאיקה ביהודה בע"מ, היות ולא מתקיימים מבחני השליטה שנקבעו בכללי חשבונאות.
- (ג) "מבני עציון" חברה לבניה ופיתוח בע"מ עוסקת בהשכרת מבנים ומתן שירותי תכנון. החברה הוקמה בינואר 1991.
- (ד) המנהלת הוקמה והחלה בפעילותה בחודש מאי 1998. מטרות החברה הן הקמת אזור תעשייה ומתן שירותי ניהול והחזקה.

2. תנועה בהשקעה:

חברה		מאוחד		2. תנועה בהשקעה:
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
20,168	21,954	4,364	4,736	יתרה לתחילת השנה
1,796	727	382	446	חלק ברווחים
(10)	(370)	(10)	(370)	שינוי בשווי ההוגן של השקעה
21,954	22,311	4,736	4,812	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

א. דוח על המצב הכספי המאוחד:

מאוחד					
סה"כ	מבנים (2)	מסחריים (1)	מכשירים וציוד	אוטובוסים וכלי רכב	
אלפי ש"ח					
252,982	26,994	40,116	4,138	181,734	ליום 1 בינואר 2024
18,715	9,009	693	105	8,908	תוספות במשך השנה
(17,229)	-	-	-	(17,229)	גריעות במשך השנה
254,468	36,003	40,809	4,243	173,413	ליום 31 בדצמבר 2024
פחת שנצבר					
(127,730)	(16,251)	(11,505)	(2,906)	(97,068)	ליום 1 בינואר 2024
(19,456)	(507)	(1,688)	(254)	(17,007)	תוספות במשך השנה
13,046	-	-	-	13,046	גריעות במשך השנה
(134,140)	(16,758)	(13,193)	(3,160)	(101,029)	ליום 31 בדצמבר 2024
עלות מופחתת					
120,328	19,245	27,616	1,083	72,384	ליום 31 בדצמבר 2024
125,252	(2) 10,743	28,611	1,232	84,666	ליום 31 בדצמבר 2023

(1) כולל מבנה מסחרי בין 3 קומות בשטח כולל של כ- 4,900 מ"ר. היתרה כוללת רכוש בתהליך בסך של 151 אלפי ש"ח בגין תכנון אזור מלונות ונופש.

(2) היתרה כוללת רכוש בתהליך בסך של 10,658 אלפי ש"ח עבור מגרש 201 ראה באור 18.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 9 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ב. דוח על המצב הכספי של החברה:

אוטובוסים וכלי רכב	מכשירים וציוד	מבנים	סה"כ	
אלפי ש"ח				<u>עלות</u>
181,734	3,869	13,942	199,545	ליום 1 בינואר 2024
8,908	105	-	9,013	תוספות במשך השנה
(17,229)	-	-	(17,229)	גריעות במשך השנה
173,413	3,974	13,942	191,329	ליום 31 בדצמבר 2024
				<u>פחת שנצבר</u>
(97,068)	(2,737)	(6,863)	(106,668)	ליום 1 בינואר 2024
(17,007)	(242)	(291)	(17,540)	תוספות במשך השנה
13,046	-	-	13,046	גריעות במשך השנה
(101,029)	(2,979)	(7,154)	(111,162)	ליום 31 בדצמבר 2024
				<u>עלות מופחתת</u>
72,384	995	6,788	80,167	ליום 31 בדצמבר 2024
84,666	1,132	7,079	92,877	ליום 31 בדצמבר 2023

חלק מהאוטובוסים שבבעלות החברה, משועבדים כבטחון- ראה ביאור 19.

באור 10 - מבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
7,370	6,475

מבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 11 -

הלוואות לתאגיד תנופה

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
18,000	18,000	18,000	18,000	הלוואה המירה למניות
6,955	7,280	6,955	7,280	הלוואות למימון הון חוזר
-	(6,000)	-	(6,000)	הפרשה לירידת ערך הלוואות למימון חוזר
24,955	19,280	24,955	19,280	

ביום 11 באפריל 2021 החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן: "החברה") חתמה חוזה עם חברת תנופה פתרונות תחבורה בע"מ (להלן: "תנופה") וצדדים נוספים ובו הוסכם כי החברה תרכוש 7,500 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ כל אחת, אשר מהוות 20% מההון של תנופה, בתמורה להשקעה שתעשה בשני שלבים:

בשלב הראשון, החברה תעמיד לתנופה הלוואת בעלים בסך 18 מיליון ש"ח (שווי מוסכם בשיעור 20% מחברת תנופה) באופן מדי.

בשלב השני, תבצע המרה של ההלוואה להחזקה בשיעור של 20% ממניות תנופה. השלב השני יחול לאחר שיתקיימו כל התנאים המתלים הרשומים בחוזה (כדוגמת קבלת אישורים ממשדד התחבורה ועוד). הלוואת הבעלים בסך של 18 מיליון ש"ח אינה נושאת ריבית או הצמדה.

במסגרת החוזה, החברה מתחייבת להעמיד לרשות תנופה מימון נוסף לצורך מילוי מטרות ההסכם בהתאם לתקציב המאושר של תנופה, ככל שיידרש בהתאם לחלקה הייחסי ולהסכם המקורי.

על פי הנהלת החברה לאור מידע על קשיים מהותיים בפעילות תנופה ועל חילוקי דעות משפטיים בין תנופה לאחד מבעלי מניותיה, הוחלט לבצע הפרשה לירידת ערך ההלוואות בסך 6 מיליון ש"ח.

באור 12 -

אשראי לזמן קצר

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
13,314	13,338	13,314	20,457	הלוואות לזמן קצר P+1.35-1.55 % ריבית
23,333	13,512	25,558	15,733	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
36,647	26,850	38,872	36,190	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 13 - ספקים ונותני שרותים

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
12,487	23,057	12,834	23,499	ספקים בארץ
823	994	823	994	הוצאות לשלם
2,125	3,449	2,140	3,632	המחאות לפרעון
15,435	27,500	15,797	28,125	

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
5,252	5,053	5,320	5,092	התחייבויות לעובדים בשל שכר ומשכורת
578	1,767	313	1,573	מוסדות ממשלתיים
1,189	-	1,109	-	הפרשה למס בניכוי מקדמות ששולמו
3,161	7,398	5,095	11,205	הוצאות לשלם
21,172	16,413	21,172	16,413	מקדמות מלקוחות רוכשי דירות
2,374	2,913	2,374	2,913	הפרשה לחופשה והבראה
300	483	363	546	הכנסות מראש ואחרים
250	340	250	340	הפרשה להתחייבויות תלויות (*)
34,276	34,367	35,996	38,082	

(*) ראה ביאור 19ג' ו- 19ג'3.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 15 -

הלוואות לזמן ארוך

א. הרכב

חברה		מאוחד			
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2023	2024		
אלפי ש"ח				% ריבית	
מבנקים:					
57,254	31,827	57,254	31,827	P+0.1 עד	הלוואות לא צמודות בריבית משתנה
416	-	8,350	5,719	P+1.55	הלוואות לא צמודות בריבית קבועה
57,670	31,827	65,604	37,546	4.34- 2.6	
מאחרים:					
-	-	1,891	2,124	5.18	הלוואה מיודאיקה ביהודה בע"מ
21,102	21,827	21,102	21,827	4	הלוואות צמודות למדד
21,102	21,827	22,993	23,951		
78,772	53,654	88,597	61,497		
(23,333)	(13,512)	(25,558)	(15,733)		בניכוי חלויות שוטפות
55,439	40,142	63,039	45,764		

ההלוואות עומדת לפירעון בשנים הבאות כדלקמן:

13,512	15,733	שנה ראשונה- חלויות שוטפות
20,652	22,862	שנה שנייה
17,886	19,174	שנה שלישית
1,604	1,604	שנה רביעית
-	2,124	לא נקבע מועד פרעון
53,654	61,497	

ב. ראה ביאור שיעבודים 19

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 16 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
א. ההרכב:

מאוחד וחברה	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
2,981	2,689
(1,480)	(1,672)
<u>1,501</u>	<u>1,017</u>

עתודה לפצויי פרישה
 בניכוי- יעודה בקופה לפיצויים

ב. ההתחייבות לפיצויי פרישה ופיטורין לעובדים מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ותקופת עבודתם בגין מרכיבי השכר המזכים את העובדים בפיצויי פיטורין בהתאם להסכמי העבודה.

החברה מפקידה כספים לקרן פנסיה להבטחת תשלומים בגין סיום יחסי עובד מעביד בגין רוב עובדיה ולחברות הביטוח בגין עובדים אחרים.

הכספים ששולמו לחברות הביטוח וקרן הפנסיה וההתחייבויות שהם מכסים אינם מוצגים בדוחות הכספיים מאחר והם אינם בשליטתה וניהולה של החברה.

יתרת ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד מוצגת בדוח על המצב הכספי.

באור 17 - התחייבויות לזמן ארוך

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
472	472

הכנסות מראש (1)

(1) נובע מתשלומים של שוכרים בחברת מבני עציון בע"מ בגין חודש השכירות האחרון בהתאם להסכם עימם.

באור 18 - מקדמה משותף בעסקה משותפת

ביום 3 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין חברת בת מנהלת לחברת אליסף פילץ יזמות נדל"ן בע"מ לבניית מבנה בגודל של כ 5,700 מ"ר לצורך השכרה ביעוד תעשייה, במגרש 201 באזור התעשייה אפרת-גוש עציון. מתווה העסקה העמדת הון עצמי לפרויקט על ידי היזם בסכום שנקבע בהסכם וכן מתן ערבויות על ידי היזם לאשראי בנקאי לטובת הקמת הפרויקט. בנוסף הוסכם על חלוקת דמי השכירות מהמבנה (שיוותרו לאחר החזר ההלוואות מהבנק) בין היזם לחברה 50% לכל צד. בחלוף 7 שנים מקבלת הסכם חכירה יועברו 50% מהזכויות בקרקע ליזם.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 19 -

שעבודים, ערבויות, תביעות, התקשרויות

א. שעבודים:

להבטחת ההתחייבויות לבנקים ולאחרים נרשמו שעבודים קבועים ושוטפים ומשכון ראשון בדרגה (ללא הגבלת סכום) על נכסי החברה ונכסי תאגידים מוחזקים.

ב. ערבויות:

בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן "החברה לפיתוח")
החברה לפיתוח נתנה ללקוחות ערבויות בנקאיות בסכום של 4,688 אלפי ש"ח.

ג. תביעות:

בוררות

1. בשנת 2012 הוגשה תביעה על סך 2,500 אלפי ש"ח ע"י קבלן כנגד החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן "החברה") בגין ביצוע עבודות כקבלן משנה עבור החברה בשלושה פרויקטים שונים.
על פי מכתב עו"ד סיכויי התביעה של הקבלן לקבל סכום של כ- 250 אלפי ₪ הינם טובים, לכן הנהלת החברה החליטה להקטין את ההפרשה בגין תביעה זו לסך של 250 אלפי ש"ח. ההפרשה מוצגת בהתחייבויות תלויות.
בשנת 2025 התביעה הוסדרה בפסק בורר והחברה שילמה 120 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בחודש אפריל 2025.

2. הוגשה תביעה על סך 754 אלפי ש"ח ע"י עובד לשעבר כנגד החברה לפיתוח - תביעה לפיצויי פיטורין, הפרשי שכר, שעות נוספות ועוד. התביעה נמצאת בשלב מקדמי מאוד וקשה להעריך את סיכויי התביעה.

3. הוגשה תביעה כספית בסך 295 אלפי ש"ח ע"י מוניות גוש עציון ירושלים בע"מ כנגד החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן "החברה") בגין הפרת הסכם. לטענת מוניות גוש עציון ירושלים בע"מ, הם סיפקו לחברה שירותי מוניות, בגין החברה לא שילמה. לגישת החברה, רק סך של כ-75 אלפי ש"ח לא שולם. גובה יתרת התביעה מקורו בסכום הנתבע בשל העלאת מחירים חד צדדית שלא הוסכמה מעולם. בנוסף, התובעת הפסיקה את מתן שירותי המוניות לחברה ללא כל התראה מראש ובכך גרמה לנזקים. כתב הגנה מטעם החברה הוגש, התקיימה פגישה בוררות אשר לא הניבה פירות. דיון קד"מ קבוע ליום 12.4.2026. על פי מכתב עורך דין לאור העובדה שסך של 75 אלפי ש"ח אינו שנוי במחלוקת, ניתן להעריך כי סיכויי התביעה מסתכמים בסך של כ- 200 אלפי ש"ח בסך הכל.

ד. התקשרויות:

בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן "החברה לפיתוח")

1. ביום 26 בנובמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה לפיתוח לחברת דלק בע"מ להשכרת תחנת הדלק וחנות הנוחות הצמודה לתחנה לתקופה של 7 שנים המתחילה ביום 1 במרץ 2016. החברה חידשה את הסכם השכירות וחתמה ביום 1 במרץ 2021 הסכם חדש לתקופה של 5 שנים עם אופציות להארכה, הכולל שדרוג של תחנת הדלק שיבוצע ע"י חברת דלק והגדלה משמעותית של דמי השכירות מסך של כ-200 אלפי ש"ח לסך של כ-320 אלפי ש"ח לחודש.
2. החברה לפיתוח חתמה ביום 3 במרץ 2019 עם הישוב נווה דניאל על הסכם לבניית 164 יח"ד בשכונה המערבית בישוב.
- ברבעון השלישי של שנת 2020 החלה החברה בביצוע הפרויקט ונכון ליום 31.12.23 חתמה החברה הסכמים עם כל הדיירים. הפרויקט נמצא כעת לקראת סיום ומתוכנן להסתיים בשנת 2025.
3. ביום 28 ביוני 2017 חתמה החברה על הסכם עם קידר אגודה שיתופית להתיישבות של משקי חירות בית"ר בע"מ (להלן: "האגודה") לפיו תבצע החברה עבודות תשתית פיתוח תכנון ובניה של פרויקטים שונים ביישוב קידר, האגודה מתכננת להקים בתחומי היישוב קידר תוספת של שכונת מגורים, התוכנית כוללת 67 מגרשים המיועדים לבניית יחידות בתים צמודי קרקע וכן שכונת מגורים של 250 יחידות דיור בבניה רוויה.
- בחודש יולי 2018 חתמה החברה על הסכם נוסף עם האגודה ולפיו החברה תיבנה כ-200 יח"ד בשטח הישוב ותגדיל את מחויבויותיה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם המקורי.
- החברה פועלת לקבלת האישורים שיאפשרו את ביצוע הפרויקטים ומקדמת את התכנון המפורט של הפרויקט.
4. ביום 30 במרץ 2018 חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם צ.פ. חברה לבנין בע"מ (להלן- צ.פ.) לבניית 146 יחידות דיור בשטח הישוב נוקדים. לפי ההסכם, החברה תעמיד מימון לליווי הפרויקט על פי התנאים שנקבעו בהסכם וכן תהיה זכאית ל-50% מרווחי הפרויקט. הפרויקט נמצא כעת לקראת סיום ומתוכנן להסתיים בשנת 2025.
5. ביום 12 במאי 2019 חתמה החברה על הסכם עם מעלה עמוס אגודה קהילתית בע"מ לבניית 56 יח"ד בשטח הישוב. לאור פסיקות בתי המשפט בשנת 2019 בהתייחס להסכמים מהסוג שחתמה החברה עם היישוב מעלה עמוס כמפורט לעיל, התאימה החברה את ההסכמות שנחתמו עם היישוב בהסכמים חדשים התואמים את פסקי הדין והחוק.
- ביום 13 בפברואר 2020 חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם ש.א.ג. (ולול) בניה ופיתוח בע"מ (להלן- ש.א.ג.) לבניית כ-110 יחידות דיור בשטח הישוב מעלה עמוס אשר כוללות את 56 יחידות הדיור כמפורט לעיל כאשר בשלב הראשון יבנו 56 יח"ד. ההסכם קבע את אופן המימון שיידרש מכל צד להסכם ואת הזכאות לרווחי הפרויקט בשיעור של 50% לכל צד. נכון ליום 31.12.24 השקיעה החברה מעל 1 מיליון ש"ח בפרויקט.
6. ביום 28 ביוני 2020 חתמה החברה על הסכם עם תקוע כפר שיתופי בע"מ לפיו תבצע החברה עבודות פיתוח ב-16 מגרשים ועבודות בניה ב-28 מגרשים נוספים בתחומי הישוב תקוע. נכון ליום 31.12.23 חתמה החברה על הסכמים עם כל רוכשים לביצוע עבודות פיתוח ועם 38 רוכשים נוספים לביצוע עבודות בניה. הפרויקט נמצא כעת לקראת סיום ומתוכנן להסתיים בשנת 2025.

ד. התקשרויות (המשך):
בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (המשך):

7. ביום 27 ביוני 2022 חתמה החברה על הסכם חכירה מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון לחכירת 2 מתחמי מגרשים בשוב מעלה אפרים המאפשרים בניה של 54 יח"ד. עד ליום 31.12.24 השקיעה החברה מעל 30 מיליון ₪ ברכישת זכויות המקרקעין ועלויות מימון לפרויקט. החברה חתמה עם בנק לאומי בע"מ הסכמי הלוואה למימון השקעתה בפרויקט. הפרויקט נמצא כעת בשלבי תכנון ובחינת אפשרות הגדלת מס' יח"ד שייבנו בפרויקט.

8. לחברה יש מספר הסכמים בתחום התחבורה. ההסכמים הינם הסכמים ארוכי טווח, בדרך כלל לתקופה של 3 שנים.

9. ביום 12 בפברואר 2019 חתמה החברה על הסכם שכר קיבוצי מיוחד עם וועד הנהגים בחברה ועם ההסתדרות הכללית החדשה – מרחב ירושלים. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים. נכון למועד הדוחות הסכם בתוקף מתאריך 24.11.2024 עד 11.02.2025. עתה מתנהל מו"מ לגבי הסכם המשך.

10. במסגרת הסכמים שאושרו בדירקטוריון החברה, מדי שנה החברה משלמת דמי ניהול למועצה האזורית גוש עציון ולבעלי המניות. התשלום למועצה האזורית גוש עציון הינו בסך של 300 אלפי ש"ח בשנה ולבעלי המניות סך של 700 אלפי ש"ח (שהם 50 אלפי ש"ח לכל בעל מניה, בהתנית השתתפות דירקטור מטעמו בישיבות הדירקטוריון).

בחברת "מבני עציון" חברה לבניה ופיתוח בע"מ (להלן "מבני עציון")

1. במהלך השנים החברה חתמה על מספר הסכמי שכירות להשכרת שטחים במרכז המסחרי, במבנה בצומת הגוש ובמבנה באלון שבות.
2. החברה הקימה מבנה בצומת הגוש (קניון לב הגוש). הקומה הראשונה של הקניון מאוכלסת בשוכרים במלואה ולגבי השכרת הקומה השנייה מתנהל מו"מ מתקדם.
3. החברה חתמה עם המועצה האזורית גוש עציון מספר הסכמים לאורך השנים, בגין העסקת עובדים פלשתינאים, ביצוע פרויקטי תכנון המתקצבים ע"י משרד השיכון וביצוע עבודות.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 19 - שעבודים, ערבויות, תביעות, התקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות (המשך):

בחברת מנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון בע"מ (להלן "המנהלת")

1. הסכם עם חברת אורות עמוס א.ע. (2011) בע"מ (להלן "אורות עמוס") - ביום 26 ביולי 2018 נחתם הסכם בין החברה לבין אורות עמוס לגבי שטח של כ- 101 דונם באזור תעשייה מעלה עמוס להקמת תחנה סולארית פוטו וולטאית להפקת חשמל. תקופת ההסכם עד לתאריך 1.8.2038.
2. החברה חתמה עם כל דיירי אזור התעשייה אפרת -גוש עציון ודיירי אזור התעשייה מעלה עמוס, הסכמים בדבר גבית דמי ניהול המשמשים לאחזקה ותפעול אזורי התעשייה.
3. ביום 3 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה לחברת אליסף פילץ יזמות נדל"ן בע"מ לבניית מבנה בגודל של כ- 5,700 מ"ר לצורך השכרה ביעוד תעשייה, במגרש 201 באזור התעשייה אפרת-גוש עציון. מתווה העסקה העמדת הון עצמי לפרויקט על ידי היזם בסכום שנקבע בהסכם וכן מתן ערבויות על ידי היזם לאשראי בנקאי לטובת הקמת הפרויקט. בנוסף הוסכם על חלוקת דמי השכירות מהמבנה (שיוותרו לאחר החזר ההלוואות מהבנק) בין היזם לחברה 50% לכל צד. בחלוף 7 שנים מקבלת הסכם חכירה יועברו 50% מהזכויות בקרקע ליזם.
4. בהתאם להחלטות הממשלה, מסייע משרד הכלכלה בפיתוח פארק התעשייה ומימון ביצוע תשתיות ופיתוח מגרשים נוספים. החברה מבצעת שיווק של המגרשים המפותחים באזורי התעשייה ליזמים.

בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ (להלן "יודאיקה")

ליודאיקה התקשרויות ארוכות טווח עם שוכרים שונים בגין השכרת חנויות במבנה יודאיקה הממוקם בצומת גוש עציון.

באור 20 - הון מניות

31 בדצמבר 2024 ו- 2023		
מונפק ונפרע	רשום	
שקל חדש		
14	2,500,040	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
0.16	0.9	מניות הנהלה בנות 0.01 ש"ח כ"א
0.1	0.1	מנית הכרעה בת 0.1 ש"ח כ"א

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 21 -

הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות ושירותים

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
157,720	145,090	157,720	145,090	הכנסות תחבורה
112,056	77,506	112,056	77,506	הכנסות קבלן בונה
7,982	2,476	7,982	2,476	הכנסות קבלן מבצע
6,383	7,023	16,534	17,363	הכנסות מהשכרות ואחרות
4,268	4,233	4,268	4,233	הכנסות מוסך
351	624	3,887	4,759	הכנסות תכנון
288,760	236,952	302,447	251,427	

באור 22 -

עלות המכירות, העבודות והשירותים שבוצעו

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
15,063	16,381	15,039	16,357	הוצאות אחזקת אוטובוסים ומיניבוסים ורכישות למוסך
58,739	52,103	60,388	53,359	שכר עבודה ונלוות
21,431	15,108	21,431	15,108	הוצאות דלק
31,676	29,690	31,676	29,690	קבלני משנה
1,922	1,656	5,267	5,465	הוצאות הפעלה אחרות
18,818	17,325	20,584	19,241	פחת
7,294	3,911	7,294	3,911	הוצאות קבלן מבצע
97,029	69,737	97,029	69,737	הוצאות קבלן בונה
-	225	3,183	3,972	הוצאות תכנון
251,972	206,136	261,891	216,840	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 23 - הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
7,912	7,767	9,167	9,036	שכר עבודה ונלוות
1,026	873	1,121	1,021	שרותים מקצועיים
916	1,484	1,039	1,438	חובות מסופקים ואבודים
1,110	1,125	846	854	אחזקת משרד
218	215	218	215	פחת
1,000	1,000	1,000	1,000	דמי ניהול
1,534	1,768	1,534	1,768	שיווק ועמלות
670	783	804	933	פרסום ומתן חסויות
706	663	705	614	אחרות
-	90	-	90	גידול בהפרשה לתביעה (*)
<u>15,092</u>	<u>15,768</u>	<u>16,434</u>	<u>16,969</u>	

(*) ראה ביאור ג'1.

באור 24 - הכנסות (הוצאות) מימון

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
(5,662)	(5,388)	(6,053)	(5,683)	בגין הלוואות לז"א
(339)	(378)	(347)	(385)	עמלות
239	-	244	-	רווח מניירות ערך
-	(138)	6	(135)	ריבית למוסדות
300	1,208	128	937	אחרות
214	326	214	325	ריבית השקעה בתנופה
<u>(5,248)</u>	<u>(4,370)</u>	<u>(5,808)</u>	<u>(4,941)</u>	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 25 - הכנסות (הוצאות) אחרות

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
(800)	(217)	(800)	(217)	הפסד הון
(304)	(62)	(304)	(62)	תרומות
6	61	6	61	הכנסות בגין שנים קודמות
(10)	(370)	(10)	(370)	שינוי בשווי ההוגן של השקעה
-	(6,000)	-	(6,000)	הפרשה לירידת ערך בגין הלוואת תנופה (*)
-	(13,224)	-	(13,224)	הפרשה לירידת ערך מקרקעין מעלה אפרים (**)
-	(2,394)	-	(3,973)	הוצאות ארנונה בגין שנים קודמות
<u>(1,108)</u>	<u>(22,206)</u>	<u>(1,108)</u>	<u>(23,785)</u>	

(*) ראה ביאור 11.

(**) ראה ביאור 7.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 26 - מיסים על ההכנסה

- א. שיעורי המס :
 שיעור המס לשנים 2023-2024 הינו 23%.
- ב. בחודש דצמבר 2025 נחתם הסכם שומות מס הכנסה לשנים 2020-2023.
- ג. להלן הרכב הוצאות המס בדוח על הרווח הכולל :

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח				
4,129	2,721	4,574	2,795	מיסים שוטפים
490	326	497	344	מיסים שוטפים בגין שנים קודמות
(1,115)	(941)	(1,134)	(917)	מיסים נדחים
3,504	2,106	3,937	2,222	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 26 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ד. המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

במאוחד:

באלפי ש"ח

<u>31/12/2023</u>	<u>תנועה</u>	<u>31/12/2024</u>
559	(326)	233
545	124	669
58	20	78
<u>1,162</u>	<u>(182)</u>	<u>980</u>

נכסי מסים נדחים לז"ק

הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה לחופשה

הפרשה לתלויות

**סה"כ נכסי מסים נדחים
ז"ק**

התחייבויות מסים נדחים:

רכוש קבוע

הפרשה לסיום יחסי עובד-
מעביד

הכנסות מראש לזמן ארוך

**סה"כ התחייבויות מסים
נדחים**

(12,208)	1,211	(10,997)
345	(112)	233
109	-	109
<u>(11,754)</u>	<u>1,099</u>	<u>(10,655)</u>
<u>(10,592)</u>	<u>917</u>	<u>(9,675)</u>

סה"כ

בחברה:

<u>31/12/2023</u>	<u>תנועה</u>	<u>31/12/2024</u>
480	(315)	165
545	124	669
58	20	78
<u>1,083</u>	<u>(171)</u>	<u>912</u>

נכסי מסים נדחים לז"ק

הפרשה לחובות מסופקים

הפרשה לחופשה

הפרשה לתלויות

**סה"כ נכסי מסים נדחים
ז"ק**

התחייבויות מסים נדחים:

רכוש קבוע

הפרשה לסיום יחסי עובד-
מעביד

**סה"כ התחייבויות מסים
נדחים**

(12,446)	1,223	(11,223)
345	(111)	234
<u>(12,101)</u>	<u>1,112</u>	<u>(10,989)</u>
<u>(11,018)</u>	<u>941</u>	<u>(10,077)</u>

סה"כ

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 27 -

עסקאות עם צדדים קשורים

א. להלן פירוט עסקאות שנעשו עם צדדים קשורים:

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
				מנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון
(264)	(271)	-	-	הוצאות שכר דירה
(90)	(90)	-	-	הוצאות דמי ניהול
(75)	(90)	-	-	הוצאות שמירה
(29)	(166)	-	-	הכנסות (הוצאות) מימון
24	24	-	-	אחרות
				מבני עציון חברה לבנייה ופיתוח בע"מ
2	5	-	-	הכנסות פרסום
(31)	(32)	-	-	הוצאות שכר דירה
-	14	-	-	הכנסות ארנונה
149	334	-	-	הכנסות מימון
				מועצה אזורית גוש עציון
48,986	53,320	48,986	53,320	הכנסות תחבורה
9	3	9	3	הכנסות מוסך
(300)	(300)	(300)	(300)	הוצאות דמי ניהול
-	-	3,536	4,135	הכנסות תיכנון
-	-	1,235	603	השתתפות בשכר
(42)	(53)	(98)	(286)	הוצאות ארנונה
-	(2,393)	-	(3,972)	הוצאות ארנונה שנים קודמות
				יודאיקה ביהודה בע"מ
(1)	35	-	-	הוצאות(הכנסות) מימון

ב. יתרות עם צדדים קשורים - באורים 3 ו-5.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 28 -

תמצית נתונים נומינליים
א. דוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
19,121	35,902
10,088	-
104,506	111,265
2,588	4,415
117	-
1,045	1,157
47,743	25,415
185,208	178,154
21,956	22,313
92,869	80,159
7,370	6,475
24,955	19,280
147,150	128,227
332,358	306,381
36,647	26,850
15,435	27,500
34,276	34,367
1,536	3,000
87,894	91,717
55,439	40,142
1,501	1,017
12,101	10,989
69,041	52,148
175,423	162,516
332,358	306,381

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
תאגידים מוחזקים בחשבון שוטף
מלאי
מלאי בניינים בהקמה

נכסים לא שוטפים

השקעות בתאגידים מוחזקים
רכוש קבוע, נטו
מבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ
הלוואות לתאגיד תנופה

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר
ספקים ונותני שרותים
זכאים ויתרות זכות
תאגידים מוחזקים בחשבון שוטף

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
עתודה למסים נדחים

הון עצמי

ב. דוחות על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
288,760	236,952	הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות ושירותים
251,972	206,136	עלות המכירות, העבודות והשירותים שבוצעו
36,788	30,816	רווח גולמי
15,092	15,768	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
21,696	15,048	רווח הפעלה
5,248	4,370	הוצאות מימון, נטו
16,448	10,678	רווח הפעלה לאחר מימון
1,108	22,206	הוצאות אחרות, נטו
15,340	(11,528)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מס
3,504	2,106	מיסים על ההכנסה
11,836	(13,634)	רווח (הפסד) לפני תוצאות תאגידיים
1,795	727	חלק החברה ברווחי תאגידיים מוחזקים
13,631	(12,907)	רווח כולל (הפסד) לשנה

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024

באור 28 - תמצית נתונים נומינליים (המשך)

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי:

סה"כ	עודפים שנצברו	תשלומים על חשבון מניות	הון המניות(*)
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
161,792	158,882	2,910	-
13,631	13,631	-	-
175,423	172,513	2,910	-
(12,907)	(12,907)	-	-
162,516	159,606	2,910	-

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הפסד כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) נמוך מ-1,000 ש"ח.

משרד הפנים
אגף בכיר לביקורת ברשויות המקומיות

21 Nov, 2024, 12:44



נתקבל

**מועצה אזורית גוש עציון
דוחות כספיים מבוקרים
ליום 31 בדצמבר 2023**

מועצה אזורית גוש עציון

תוכן העניינים

דוח כספי ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

3

א. דין וחשבון ראוי החשבון המבקרים

ב. דוחות כספיים

4-5

1. מאזנים - טופס מספר 1

6

2. ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל לפי פרקי התקציב - טופס מספר 2

7

3. ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הבלתי רגיל - טופס מספר 3

8-9

4. ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל, הבלתי רגיל וקרן לעבודות פיתוח - טופס מספר 4

10-21

ג. ביאורים לדוחות הכספיים

ד. נספחים

22-27

1. מצב חשבון החייבים נספח 2 לטופס 1 (כולל פירוטים א,ב,ג,ד,ה)

28

2. מצב חשבון המלוות לפרעון לסוף השנה - נספח 3 לטופס 1

29-30

3. ניתוח ביצוע של התקציב הרגיל - תקבולים ותשלומים לפי מקורות הכנסה וסוגי הוצאה -

נספח 1 לטופס 2

31

4. ניתוח הביצוע של התקציב הרגיל - הוצאות לפי שירותים ויעדים, לעומת הכנסות מיועדות

ובלתי מיועדות - נספח 2 לטופס 2

32

5. ניתוח הביצוע של התקציב הרגיל - ממוין לפי מסגרת משרד הפנים - נספח 3 לטופס 2

33

6. ניתוח נתוני כוח אדם והוצאות שכר - נספח 4 לטופס 2 חלק א

34

7. דוח שכר לפי פרקי התקציב - נספח 4 לטופס 2 חלק ב

35

8. התפלגות מרכיבי השכר - נספח 5 לטופס 2

36

9. ארנונה כללית - ניתוח תעריפים - נספח 6 לטופס 2

37

10. ריכוז התקבולים והתשלומים של התקציב הבלתי רגיל לפי פרקי תקציב - נספח 1 לטופס 3

ה. מידע נוסף

38

השתתפויות ותמיכות שנתנו על ידי המועצה בשנת 2023



דניאל בניטה ושות' רואי חשבון

DANIEL BENITA & CO. C.P.A. (Isr.)

דניאל בניטה, ר"ח

אברהם עמר, ר"ח

רביד בניטה טאו, ר"ח

נופר בניטה סנדוביץ, ר"ח

בס"ד, יט' בחשוון תשפ"ה
20 בנובמבר 2024

לכבוד

אבי אגניהו, ר"ח

מנהל אגף בכיר לביקורת ברשויות מקומיות והממונה על החשבונות

משרד הפנים

ירושלים

א.נ.,

הנדון: מועצה אזורית גוש עציון - דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

ביקרנו את המאזנים המצורפים של מועצה אזורית גוש עציון (להלן: "הרשות המקומית") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל לפי פרקי תקציב, ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הבלתי הרגיל וריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל, הבלתי הרגיל וקרן לעבודות פיתוח לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים (להלן: "דוחות כספיים"). דוחות כספיים אלה הינם באחריות ראש הרשות המקומית וגובר הרשות המקומית. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

כאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים, הדוחות הכספיים הוכנו על בסיס שיטת המזומנים המתוקנת בהתאם להנחיות הממונה על החשבונות במשרד הפנים בדבר עריכת דוחות כספיים ברשויות מקומיות ותקנות הרשויות המקומיות (הנהלת חשבונות), תשמ"ח-1988 (להלן ביחד "ההנחיות"). ההנחיות האמורות מהוות מסגרת דיווח כספי לרשויות מקומיות השונה מכללי חשבונאות מקובלים.

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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית בהתאם להנחיות. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורתנו כללה גם בחינה של יישום הכללים שנקבעו בהנחיות ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי ראש הרשות המקומית וגובר הרשות המקומית וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה בהתאם להנחיות. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם להנחיות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של הרשות המקומית לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת התקבולים, התשלומים והגרעון/העודף מפעולותיה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

בכבוד רב,

דניאל בניטה ושות'
רואי חשבון

מועצה אזורית גוש עציון

טופס מס' 1

מאזן ליום 31 בדצמבר 2023 באלפי ש"ח

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>ביאור</u>	<u>נכסים</u>
			<u>רכוש שוטף</u>
29,901	26,787	3 (א)	נכסים נזילים - קופה ובנקים
1,932	2,813	2 (ז), 7 (א)	מזומנים מיועדים לשימוש בתי ספר
17,802	12,841	3 (ב)	הכנסות מתוקצבות שטרם נגבו
2,061	2,212	3 (ג)	חייבים - תשלומים לא מתוקצבים
<u>51,696</u>	<u>44,653</u>		
18,231	11,339	3 (א)	<u>השקעות מיועדות לכיסוי קרנות לעבודות פיתוח ולעודפים זמניים בתקציבים בלתי רגילים</u>
1,025	1,137	3 (ה)	השקעות במימון קרנות בלתי מתוקצבות
1,216	1,316	3 (ו)	<u>השקעות במימון קרנות מתוקצבות</u>
231	231	3 (ז)	<u>גרעונות סופיים בתב"רים שהסתיימו</u>
195	5,805	טופס 3	<u>גרעונות זמניים בתב"רים, נטו</u>
<u>72,594</u>	<u>64,481</u>		
61,734	81,955	נספח 3 לטופס 1	<u>נתונים נוספים</u>
			מלוות מבנקים וממוסדות כספיים
15,912	18,324	נספח 2 לטופס 1	<u>חייבים בגין ארנונה ומיסים אחרים</u>

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

טופס מס' 1

מאזן ליום 31 בדצמבר 2023 באלפי ש"ח

31.12.2022	31.12.2023	ביאור	התחייבויות
			התחייבויות שוטפות
139	-	3 (ח)	משיכות יתר בבנקים
44,159	45,817	3 (ט)	הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו
1,932	2,813	7 (א)	בתי ספר זכאים בגין נכסים נזילים
884	1,396	3 (י)	תקבולים לא מתוקצבים - פקדונות והכנסות מראש
<u>47,114</u>	<u>50,026</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			קרנות פיתוח ועודפים זמניים בתב"רים, נטו
18,231	11,339	5	קרן לעבודות פיתוח ואחרות
<u>18,231</u>	<u>11,339</u>		
1,235	1,347	3 (יא)	קרנות בלתי מתוקצבות אחרות
1,216	1,316	3 (יב)	קרנות מתוקצבות
			עודפים בתקציב רגיל
3,175	4,798		עודף לתחילת השנה
1,623	(4,345)	2 טופס	(גרעון) עודף בשנת הדוח
<u>4,798</u>	<u>453</u>		עודף מצטבר בתקציב הרגיל לסוף השנה
<u>72,594</u>	<u>64,481</u>		

ראש הרשות: מר ירון רוזנטל

גזבר הרשות: מר מרדכי וידל

תאריך אישור הדוחות: 19.11.2024

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

טופס מס' 2

ריכוז תקבולים ותשלומים של התקציב הרגיל לפי פרקי התקציב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)

תשלומים				תקבולים			
ביצוע	ביצוע	תקציב	מספר ושם הפרק	ביצוע	ביצוע	תקציב	מספר ושם הפרק
2022	2023	2023		2022	2023	2023	
			6 הנהלה וכלליות	45,755	46,683	47,752	1. מיסים ומענקים
				33			111 מיסים אחרים
11,319	12,281	11,209	61 מנהל כללי	45,788	46,683	47,752	112 הכנסות במקום ארנונה
5,133	5,748	5,266	62 מנהל כספי				11 מיסים
479	565	400	63 הוצאות מימון				
6,600	9,478	8,617	64 פרעון מלוות				
23,531	28,072	25,492					
				30,474	39,260	28,348	19 מענקים כלליים ומיוחדים
				76,262	85,943	76,100	
			7 שירותים מקומיים				2. שירותים מקומיים
10,563	11,634	10,289	71 תברואה	2,088	2,737	2,375	21 תברואה
8,144	9,764	8,374	72 שמירה וביטחון	4,367	4,393	4,595	22 שמירה וביטחון
3,383	4,779	4,187	73 תכנון ובנין העיר	4,728	5,081	9,454	23 תכנון ובנין העיר
3,421	4,542	3,543	74 נכסים ציבוריים	400	296	317	24 נכסים ציבוריים
1,487	1,879	1,148	75 חגיגות, מבצעים ואירועים				
2,596	2,410	2,554	76 שירותים עירוניים שונים	3,733	3,628	2,656	26 שירותים עירוניים שונים
346	1,083	685	77 פיתוח כלכלי				
2,032	1,593	1,936	78 פיקוח עירוני	827	869	1,350	28 פיקוח עירוני
31,972	37,684	32,716		16,143	17,004	20,747	
			8 שירותים ממלכתיים				3. שירותים ממלכתיים
119,622	140,091	120,093	(7) 81 חינוך	105,570	122,879	100,906	(7) 31 חינוך
4,719	5,738	4,431	82 תרבות	2,863	795	3,578	32 תרבות
136	180	129	83 בריאות	348	201	208	33 בריאות
29,856	32,546	31,548	(6) 84 רווחה	20,584	23,315	22,158	(6) 34 רווחה
1,614	1,614	1,614	85 דת				
200	263	200	87 איכות הסביבה				
156,147	180,432	158,015		129,365	147,190	126,850	
			9 מפעלים				4. מפעלים
244	400	367	94 תחבורה			150	44 תחבורה
5,996	5,774	4,261	(8) 97 מפעל הביוב	7,443	6,605	6,633	(8) 47 מפעל הביוב
				300	300	300	48 מפעלים אחרים
6,240	6,174	4,628		7,743	6,905	7,083	
12,520	11,596	12,899	(4א) 99 תשלומים בלתי רגילים	2,520	2,571	2,970	(4) 5. תקבולים בלתי רגילים
230,410	263,958	233,750	פעולות רגילות	232,033	259,613	233,750	פעולות רגילות

ביצוע	ביצוע	תקציב
2022	2023	2023
232,033	259,613	233,750
230,410	263,958	233,750
1,623	(4,345)	

פעולות רגילות
סה"כ תקבולים
סה"כ תשלומים
(גרעון) עודף בשנת הדוח

מועצה אזורית גוש עציון

טופס 3

הדוח הכספי לשנת 2023 ריכוז התקבולים והתשלומים של התקציב הבלתי רגיל באלפי ש"ח

2022	2023	
		1. תקבולים ותשלומים בשנת הדוח
		א. תקבולים
46,820	46,303	השתתפות הממשלה
15,826	5,765	השתתפות מוסדות
152		השתתפות בעלים
6,544	14,570	מקורות עצמיים ואחרים
38,000	27,000	מלוות שנתקבלו
107,342	93,638	סה"כ תקבולים
		ב. תשלומים
93,858	80,364	עבודות שבוצעו במשך השנה
4,535	15,929	תכנון
1,219		תשלומים אחרים
854	2,955	העברת עודפים מתב"רים שהסתיימו לקרנות
100,466	99,248	סה"כ תשלומים
6,876	(5,610)	(גרעון) עודף בשנת הדוח
		2. תקבולים ותשלומים שנצברו לתחילת השנה
297,937	331,173	תקבולים
305,008	331,368	תשלומים
(7,071)	(195)	יתרות זמניות נטו לתחילת השנה
		3. תקבולים ותשלומים שנצברו לסוף השנה *, **
331,173	423,271	תקבולים
331,368	429,076	תשלומים
(195)	(5,805)	יתרות זמניות נטו לסוף השנה
		היתרה הנ"ל מורכבת:
52,128	66,158	עודפי מימון זמניים
52,323	71,963	גרעונות מימון זמניים
(195)	(5,805)	
74,106	1,540	* לאחר ניכוי השקעות בפרוייקטים שנסגרו בשנת הדוח:
		** כולל יתרות זמניות ללא תנועה מעל 12 חודשים:
3,383	1,547	עודפי מימון זמניים
3,354	10,802	גרעונות מימון זמניים

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

טופס מס' 4

ריכוז התקבולים והתשלומים בתקציב הרגיל, הבלתי רגיל ובקרן לעבודות פיתוח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 באלפי ש"ח

<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>התאמה</u>	
			<u>הכנסות</u>
229,853	255,989	1	מתקציב רגיל
100,798	79,068	2	מתקציב בלתי רגיל
14,033	8,347	3	מקרן לעבודות פיתוח
<u>344,684</u>	<u>343,404</u>		סך כל ההכנסות
			<u>הוצאות</u>
230,410	263,958	4	תקציב רגיל
99,612	96,293	5	תקציב בלתי רגיל
1,996		6	מקרן לעבודות פיתוח
<u>332,018</u>	<u>360,251</u>		סך כל ההוצאות
<u>12,666</u>	<u>(16,847)</u>		עודף הוצאות על הכנסות בשנת התקציב (אשתקד עודף הכנסות על הוצאות בשנת התקציב)
			<u>הרכב העודף (גרעון) כללי</u>
1,623	(4,345)		(גרעון) עודף בשנת הדוח בתקציב הרגיל
6,876	(5,610)		(גרעון) עודף בשנת הדוח בתקציב הבלתי רגיל
<u>8,499</u>	<u>(9,955)</u>		
<u>4,167</u>	<u>(6,892)</u>		(קיסון) גידול בקרן לעבודות פיתוח
<u>12,666</u>	<u>(16,847)</u>		(גרעון) עודף כללי

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

התאמות לטופס 4

התאמה בין הדוחות הכספיים ליתרות הנ"ל

		1	<u>התאמה מס':</u>
<u>2022 - באלפי ש"ח</u>	<u>2023 - באלפי ש"ח</u>		סה"כ הכנסות בתקציב הרגיל: העברות מקרנות פיתוח
232,033	259,613		
(2,180)	(3,624)		
<u>229,853</u>	<u>255,989</u>		סה"כ נטו
		2	<u>התאמה מס':</u>
107,342	93,638		סה"כ הכנסות בתקציב הבלתי הרגיל: העברות מקרנות פיתוח
(6,544)	(14,570)		
<u>100,798</u>	<u>79,068</u>		סה"כ נטו
		3	<u>התאמה מס':</u>
14,887	11,302		תקבולים מקרן לעבודות פיתוח העברות מתב"רים
(854)	(2,955)		
<u>14,033</u>	<u>8,347</u>		סה"כ נטו
		4	<u>התאמה מס':</u>
230,410	263,958		סה"כ הוצאות בתקציב הרגיל:
<u>230,410</u>	<u>263,958</u>		סה"כ נטו
		5	<u>התאמה מס':</u>
100,466	99,248		סה"כ הוצאות בתקציב הבלתי רגיל: העברות לקרנות פיתוח
(854)	(2,955)		
<u>99,612</u>	<u>96,293</u>		סה"כ נטו
		6	<u>התאמה מס':</u>
10,720	18,194		תשלומים מקרן לעבודות פיתוח העברות לתקציב הרגיל העברות לתב"רים
(2,180)	(3,624)		
(6,544)	(14,570)		
<u>1,996</u>	<u>0</u>		סה"כ נטו

4,167

גידול בקרן לעבודות פיתוח שנה קודמת

הביאורים והפירוטים לדוחות הכספיים הינם חלק בלתי נפרד מהם

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 1,2

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 1 - כללי

- א. הרשויות המקומיות חייבות בניהול מערכת הנהלת חשבונות לפי תקנות הרשויות המקומיות (הנהלת חשבונות), התשמ"ח - 1988.
- ב. רישום נתוני הנהלת החשבונות נערך ב"שיטת המזומנים המתוקנת" כמפורט בביאור 2 להלן.
- ג. הדוחות הכספיים נערכו על פי הנחיות הממונה על ביקורת החשבונות במשרד הפנים, כפי שנקבעו בהנחיות להנהלת חשבונות ודיווח כספי ברשויות מקומיות, בתוקף היותו גוף אחראי ומפקח בכל הנוגע לניהול חשבונותיה של רשות מקומית.
- ד. הדוחות הכספיים נערכו בהתאם להנחיות הנ"ל השונות מכללי חשבונאות מקובלים בנושאים מהותיים.
- ה. הדוחות הכספיים אינם כוללים דוח על תזרימי המזומנים מאחר שדוח זה אינו נדרש על פי ההנחיות הנ"ל.
- ו. תקציב הרשות לשנת 2023 בסך 233,750 אלפי ש"ח אושר על ידי המועצה בתאריך 28.12.2022. התקציב אושר ע"י משרד הפנים בתאריך 19.06.2023.
- ז. שירותים מסופקים על ידי המועצה : שירותי הוצאת אשפה ; שירותי תאורת רחובות ; הסעות תלמידים, שירותי רווחה וחינוך יתר השירותים מסופקים לתושבים ישירות על ידי הועדים המקומיים.
- ח. ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הבטחוני, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" וכתוצאה מכך קבעה הגבלות שונות ובכללן אזורים בהם קיימות הגבלות על תנועה של אזרחים, יישובים מהם התפנו תושבים, הגבלה על התכנסויות שונות, שינויים בפעילות מערכת החינוך וכיוצ"ב וגייסה אזרחים רבים לשירות מילואים (להלן "אירועי מלחמת חרבות ברזל"). כתוצאה מהאמור, לא חלה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות בתקציב הרגיל ובתקציב הבלתי רגיל של המועצה בשנת 2023.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות ערוכים על בסיס נומינלי היסטורי ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי לשנה קודמת מפורטים להלן :

- א. רכוש קבוע
ההשקעות ברכוש קבוע מופחתות עם זקיפת ההוצאות לתקציב הרגיל או הבלתי רגיל, בהתאם למקור המימון, ואינן מוצגות כנכס במאזן ופחת בגינן אינו מקבל ביטוי על פני תקופות הדיווח.
- ב. הלוואות שנתקבלו
(1) הלוואות לזמן ארוך נרשמות כהכנסות בתקציב הבלתי רגיל עם קבלתן בפועל.
(2) המאזן אינו כולל את יתרת ההלוואות לזמן ארוך שחבה המועצה (קרן, ריבית והפרשי הצמדה שנצברו), שכן ההלוואות נרשמו כהכנסות בזמן קבלתן, עומס המלוות לתאריך הדוח הכספי מוצג כנספח למאזן (נספח 3 לטופס 1).
(3) פרעון מלוות (כולל קרן, ריבית והפרשי הצמדה) שזמן פרעונם הגיע, לפי לוחות סילוקין, נזקף כהוצאה בתקציב הרגיל, גם אם לא שולמו בפועל.
(4) הוצאות ריבית והפרשי הצמדה שהצטברו ושזמן פרעונן, לפי לוחות סילוקין, הוא לאחר תאריך הדוח הכספי, אינן נרשמות כהוצאה.
(5) מלוות לצורך שעה (לזמן קצר) ומשיכות יתר מבנקים מוצגות כסעיף מאזני.
(6) הלוואות לזמן קצר כוללות ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לתאריך הדוח.
(7) פרעון מלוות בגין ביוב נכלל בסעיף הוצאות מפעל הביוב.

מועצה אזורית גוש עציון

ג. זכויות מוניטריות

- (1) זכויות מוניטריות מייצגות השקעות שונות של המועצה, לרבות בגופים המבצעים פעילויות לקידום השרותים או האינטרסים של המועצה (כולל השקעות בתאגידים עירוניים), זכויות מים, הלוואות לעובדים וכדו'.
- (2) תשלומים בגין רכישת זכויות מוניטריות נזקפים כהוצאה בתקציב הרגיל או הבלתי רגיל עם התחוות.
- (3) זכויות מוניטריות מוצגות במאזן במחיר העלות כדלהלן:
בנכסים - השקעות במימון קרנות מתוקצבות.
בהתחייבויות - קרנות מתוקצבות.
- (4) חלקה של המועצה ברווחי (הפסדי) תאגידים עירוניים אינם נזקפים לזכות (לחובת) ההשקעה בתאגידים העירוניים.

ד. פקדונות בבנקים

פקדונות בבנקים כוללים ריבית והפרשי הצמדה ושער שהצטברו עד לתאריך הדוח הכספי.

ה. מזומנים מיועדים לשימוש בתי ספר

יתרת חשבונות בנקים של בתי ספר המיועדים לפעילותם והם בבעלות הרשות המקומית נכללו ברכוש השוטף בסעיף "מזומנים מיועדים לשימוש בתי ספר". חשבונות הבנק המיועדים לגביית תשלומי הורים (חשבונות הורים), לא נכללים ביתרות אלו.

ו. ניירות ערך סחירים

ניירות ערך סחירים מוצגים לפי שווי המימוש בבורסה לתאריך הדוח הכספי.

ז. רישום הכנסות

- (1) הכנסות ממסים, אגרות, הטלים והשתתפויות נרשמות על בסיס מזומן.
מידע על מצב חשבון החייבים (יתרת החייבים שנצטברו) מוצג כנספח למאזן (נספח 2 לטופס 1).
- (2) מענקים והשתתפויות ממשרדי ממשלה ומגופים ציבוריים אחרים המיועדים לתקציב הרגיל נזקפים על בסיס מצטבר.
- (3) גביות מיסים והכנסות מראש המתייחסות לתקופה שלאחר תאריך המאזן מוצגות כהתחייבויות - הכנסות מיסים מראש.
- (4) הנחות ופטורים מתשלומי חובה נרשמות כהוצאה בסעיף המתאים כנגד זיכוי סעיף הכנסה המתאים בתקציב הרגיל למעט הנחות שמתקבלים בגינם שיפויים כאמור בסעיף 5 להלן.
- (5) שיפוי כספי ממשרדי ממשלה בגין הנחות ו/או פטורים מארנונה נרשם על בסיס מזומן.
- (6) הכנסות מדיבידנד נרשמות על בסיס מזומן.

ח. רישום הוצאות

- (1) ההוצאות נרשמות על בסיס מצטבר.
- (2) הוצאות ששולמו בשנת החשבון ואשר מתייחסות לתקופות מאוחרות יותר, נזקפות לדוח תקבולים ותשלומים במועד התשלום.
- (3) פרעון מלוות - ראה סעיף ב' לעיל.
- (4) תשלומים עבור חופשה שנתית ועבור ימי מחלה נרשמים בחודש בו הם מדווחים על ידי המועצה כמיועדים לתשלום עבור העדרות בגין חופשה ובגין מחלה. לא נערכה הפרשה עבור ימי חופשה או עבור ימי מחלה שנצברו וטרם שולמו (ראה ביאור 9).
- (5) א. לא נרשמה הפרשה לפיצויים בגין עובדי המועצה אשר זכאים לפנסיה תקציבית. במקרים בהם פורש העובד, כאמור לעיל, לפני הגיעו לפנסיה, ההוצאה לפיצויים נרשמת בחודש בו היא מדווחת על ידי המועצה כמיועדת לתשלום.
ב. בגין עובדי הרשות הזכאים לפנסיה צוברת, נרשמת הוצאה לפיצויים בגובה התשלומים השוטפים שמפקידה הרשות בקרן פנסיה. (יתרת ההתחייבויות בגין פנסיה צוברת שאינה מכוסה - ראה ביאור 9).
- (6) תוספות שכר בגין תקופות קודמות, הנובעות מהסכמי שכר קיבוציים, נרשמות בחודשים בהם תוספות אלו צריכות להיות מדווחות לתשלום על פי הקבוע באותם הסכמים.

מועצה אזורית גוש עציון

ט. רישום הכנסות מהשתתפות בעלים בעבודות פיתוח והיטלי השבחה

תקבולים מהשתתפות בעלים בעבודות פיתוח ומהיטלי השבחה נזקפים לקרן לעבודות פיתוח.

מקרנות הפיתוח מועברים סכומים לתקציב הרגיל בגין:

(1) הוצאות לפרעון מלוות בשנת הדוח בגין מלוות שנתקבלו למימון עבודות פיתוח.

(2) הוצאות מחלקת הנדסה.

התחייבות הרשות לביצוע עבודות פיתוח בגין נגבו השתתפויות הבעלים אינן מקבלות ביטוי בדוחות הכספיים.

י. זקיפת התשואה על השקעות

(1) התשואה מהשקעות שמקורן מקרן לעבודות פיתוח נזקפה לקרן פיתוח.

(2) התשואה מהשקעות שמקורן מעודפי תב"רים נזקפה לקרן פיתוח.

(3) התשואה מהשקעות בקרן דמי ניהול פנסיה תקציבית נזקפה לקרן זו.

(4) הרשות לא זקפה ריבית רעיונית בגין שימוש בעודפי מזומנים שמקורם בקרן לעבודות פיתוח במסגרת הוצאותיה בתקציב הרגיל.

יא. גרעונות סופיים בתב"רים

סגירת גרעונות סופיים בתב"רים שביצועם הסתיים, לגרעון המצטבר בתקציב הרגיל, מותנית בקבלת אישור משרד הפנים.

גרעונות בתב"רים שביצועם הסתיים ולא התקבל אישור ממשרד הפנים לסגירתם לגרעון המצטבר בתקציב הרגיל, מוצגים בסעיף גרעונות סופיים בתב"רים שהסתיימו.

יב. דמי ניהול לעובדים המועסקים בפנסיה תקציבית

דמי ניהול שנוכו, החל משנת 2004, מעובדים המועסקים בפנסיה תקציבית, בשיעור של 1% משכרם בשנת 2004 ו - 2% בשנים שלאחר מכן, נזקפו לקרן מיועדת לא מתוקצבת.

כספי ההשקעה המיועדת למטרה זו הופקדו, החל משנת 2008, בחשבון נפרד בקופת גמל מרכזית להשתתפות בפנסיה תקציבית (להלן - "היעודה"). היעודה כוללת רווחים שהצטברו עד לתאריך הדוח הכספי.

יג. חובות מסופקים או המיועדים למחיקה

סכומי החובות המסופקים והחובות למחיקה נכללו בנספח 2 לטופס 1 בהתאם לאומדן שערכה הנהלת המועצה עבור סכומי חוב ספציפיים שגבייתם מוטלת בספק.

יד. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

ביישום המדיניות החשבונאית של הרשות המתוארת לעיל, נדרשת הנהלת הרשות, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 3

ביאור 3 - פירוטים לסעיפי המאזן

ליום 31 בדצמבר באלפי ש"ח

2022

2023

א. נכסים נזילים - קופה ובנקים

36,246	27,126
<u>36,246</u>	<u>27,126</u>
6,345	339
<u>29,901</u>	<u>26,787</u>
<u>14,520</u>	<u>25,749</u>

בנקים מסחריים

סך כל הנכסים הנזילים קופה ובנקים (1)
בניכוי- השקעות מיועדות לכיסוי קרנות לעבודות פיתוח

(1) כולל פקדונות לזמן קצר

ב.

הכנסות מתקצבות שטרם נגבו

<u>2022</u>	<u>2023</u>
8,596	6,659
80	19
1,126	146
1,506	645
	188
2,033	62
2,836	3,147
1,202	1,364
423	611
<u>17,802</u>	<u>12,841</u>

משרד החינוך

משרד הרווחה

משרד הפנים

משטרה

משרד להגנת הסביבה

משרד הביטחון

רשויות מקומיות וגופים ציבוריים אחרים

יישובי המועצה

כרטיסי אשראי

ג.

חייבים - תשלומים לא מתקצבים

<u>2022</u>	<u>2023</u>
1,459	1,635
56	215
-	187
44	175
502	-
<u>2,061</u>	<u>2,212</u>

בתי ספר

עובדים

חברה כלכלית גוש עציון- חברה קשורה

הכנסות לקבל ואחרים

מקדמות ע"ח רכבי ביטחון

ד.

ניירות ערך סחירים

<u>2022</u>	<u>2023</u>
11,886	11,000
<u>11,886</u>	<u>11,000</u>
11,886	11,000
<u>-</u>	<u>-</u>

השקעה באג"ח ממשלתי וקונצרני

סך הכל ניירות ערך סחירים

בניכוי - סכומים מיועדים לכיסוי קרנות לעבודות פיתוח ולעודפים זמניים
בתקציבים בלתי רגילים

ה.

השקעות מיועדות לכיסוי קרנות לעבודות פיתוח ולעודפים זמניים
בתקציבים בלתי רגילים

<u>2022</u>	<u>2023</u>
6,345	339
11,886	11,000
<u>18,231</u>	<u>11,339</u>

פקדונות בבנקים (ראה ביאור 3א)

השקעה בניירות ערך סחירים (ראה ביאור 3ד)

מועצה אזורית גוש עציון

		השקעות במימון קרנות בלתי מתוקצבות	1.
		התנועה בקופה מיועדת לכיסוי דמי ניהול פנסיה תקציבית	
		יתרה לתחילת השנה	
		הפקדות במהלך השנה	
2022	2023	רווח (הפסד) ביעודה השנה	
982	1,025	יתרה לסוף השנה	
67	70		
(24)	42		
1,025	1,137		
1,025	1,137	סה"כ השקעות במימון קרנות בלתי מתוקצבות	
		השקעות במימון קרנות מתוקצבות	2.
		תאגידים עירוניים (ראה ביאור 10)	
		השקעה בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ	
		תשלומים ע"ח חון מניות בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ	
		השקעה בחברה הכלכלית גוש עציון	
		הלוואות לעובדים	
2022	2023	סה"כ השקעות בתאגידים עירוניים	
830	830		
350	350		
	100		
36	36		
1,216	1,316		
1,216	1,316	סה"כ השקעות במימון קרנות מתוקצבות	
		גרעונות סופיים בתב"רים שהסתיימו	ח.
		יתרה לתחילת השנה	
		יתרה לסוף השנה	
2022	2023		
231	231		
231	231		
		בנקים משיכות יתר	ט.
		בנקים מסחריים	
2022	2023		
139	-		
139	-		
		הוצאות מתוקצבות שטרם שולמו	י.
		ספקים, קבלנים ונותני שירותים	
		עובדים וניכויים לשלם	
		מוסדות וזכאים שונים	
		המחאות לפרעון	
		יישובי המועצה	
		תאגידים עירוניים קשורים (ראה באור 10)	
		התחביויות למשרדי ממשלה	
2022	2023		
13,874	18,177		
5,004	5,984		
2,344	1,721		
9	30		
1,984	1,058		
20,944	18,762		
	85		
44,159	45,817		
		תקבולים לא מתוקצבים - פקדונות והכנסות מראש	יא.
		מיסים מראש	
		פקדונות- ערבות למניעת נזקים	
2022	2023		
190	251		
694	1,145		
884	1,396		

מועצה אזורית גוש עציון

		<u>קרנות בלתי מתוקצבות אחרות</u>		י.ב.
		<u>התנועה בקרן דמי ניהול פנסיה תקציבית</u>		
		יתרה לתחילת השנה		
		ניכוי מהעובדים במהלך השנה		
		רווח (הפסד) ביעודה השנה		
		<u>סה"כ קרנות בלתי מתוקצבות אחרות</u>		
<u>2022</u>	<u>2023</u>			
1,192	1,235			
67	70			
(24)	42			
<u>1,235</u>	<u>1,347</u>			
		<u>קרנות מתוקצבות</u>		י.ג.
		השקעה בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ		
		תשלומים ע"ח מניות בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ		
		השקעה בחברה הכלכלית גוש עציון בע"מ		
		קרן הלוואות לעובדים		
<u>2022</u>	<u>2023</u>			
830	830			
350	350			
	100			
36	36			
<u>1,216</u>	<u>1,316</u>			

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 4

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

פירוט תקבולים ותשלומים לא רגילים באלפי ש"ח

ביאור 4 א - פירוט תקבולים ותשלומים לא רגילים

ביצוע 2022	ביצוע 2023	תקציב 2023	<u>תקבולים לא רגילים</u>
2,520	2,089	2,470	החזר משניים קודמות (ראה באור 15)
	482	500	הכנסות מימון
<u>2,520</u>	<u>2,571</u>	<u>2,970</u>	
ביצוע 2022	ביצוע 2023	תקציב 2023	<u>תשלומים לא רגילים</u>
3,900	4,682	3,400	הנחות במיסים
4,040	4,435	4,025	תשלומי פנסיה
53	59	54	מיסים בשל הוצאות עודפות
3,107	1,000	4,000	השתתפות בקרן גוש-עציון
1,420	1,420	1,420	השתתפות מועצת יש"ע
<u>12,520</u>	<u>11,596</u>	<u>12,899</u>	
=====	=====	=====	

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 5

ביאורים לזוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

קור לעבודות פיתוח - הרלב ותנועה באלפי ש"ח

- בקרן לעבודות פיתוח, נרשמים תקבולי המועצה מחסלי ביוב והשבחה, מחשבתפות בעלים בעבודות פיתוח, מאגרת הנחת צינורות וממקורות אחרים, המיועדים למימון עבודות פיתוח,כל עוד לא נקבעה מסגרת תקציבית ספציפית אליה ניתן לזקוף תקבולים אלה.
- כספי הקור עד לשימוש בהם מנוהלים ביחד עם חשבונות חבנקים השוטפים של המועצה ולא בחשבונות בנקים ספציפיים.
- המועצה נוחת לזקוף את התשואה המתקבלת בגין החשקאות של הקרנות לקרנות הפיתוח.
- כספי הקרנות מיועדים למימון תקציבים בלתי רגילים, בהתאם לאישורים של מועצת הרשות ומשרד הפנים.
- לא נזקפת ריבית רעיונית על השימוש בכספי הקור לעבודות פיתוח לצרכי התקציב הרגיל.
- לחלן תנועת הקרנות בשנת הדוח (באלפי ש"ח):

שם הקור	יתרה לחתימת שנה	תקבולים בשנת הדוח (1)	העברה מתב"רים	העברות מקרנות (אחרות)	העברה מתקציב רגיל	הכנסות מהשקעות	סה"כ תקבולים	העברה לתב"רים	העברה לתקציב הרגיל	העברה לגרעון מצטבר	העברות לקרנות אחרות	תשלומים אחרים והוצאות	סה"כ תשלומים	יתרה לסוף השנה
סה"כ שנת קודמות	14,064	14,033	854				14,887	6,544	2,180			1,996	10,720	18,231
קור הטל השבחה (1)	2,167	478					478		2,645				2,645	
קור ביוב	12,681	7,609					7,609	9,000	979				9,979	10,311
קור עזפי תב"רים סופיים	895		2,955				2,955	3,850					3,850	
קרנות פיתוח	2,488	110				150	260	1,720					1,720	1,028
סה"כ	18,231	8,197	2,955			150	11,302	14,570	3,624				18,194	11,339

(1) הרלב התקבולים בקור היטל השבחה:

14,570

העברה שוטפת

478

חלף היטל השבחה

14,570

סה"כ

478

סה"כ

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 6 - נתוני משרד הרווחה בתקציב הרגיל

הנתונים של התקבולים והתשלומים של תקציב הרווחה שנעשו באמצעות משרד הרווחה נרשמו בספרי החשבונות על פי נתונים שנתקבלו מדוחות שהופקו ע"י המחשב של משרד הרווחה חלק מהנתונים שנוקפו לחובת המועצה גולמו בהתאם לשיעורי ההשתתפות המקובלים של המועצה בשיעור 0%-25% כך שהעלויות בתקציב הרגיל משקפות את מלוא סכום ההוצאות (100%) שהוצאו ע"י משרד הרווחה והמועצה.

ביאור 7 - נתוני משרד החינוך בתקציב הרגיל

- א. נתוני התקבולים והתשלומים בפרק החינוך כוללים, בין היתר, סכומים בגין תכנית גמישות ניהולית ("גפ"י") ששולמו על ידי משרד החינוך לבתי ספר יסודיים וחטיבות ביניים עצמאיות במישרין. סכומים אלו נרשמו כהכנסה וכהוצאה בפרק החינוך כמדווח במערכת מית"ר של בתי הספר לפי חודש תחולה, ולאחר הפחתת תקבולים מבתי הספר לרשות המקומית ו/או קיזוזים שביצע משרד החינוך מתקציב הרשות המקומית, הרשומים כבר בספריה.
- ב. סך הכנסות גפ"י שנרשמו בספרי הרשות מסתכם ב-824 אלפי ש"ח וסך הוצאות גפ"י בסכום זהה. נתוני התשלומים של תקציבי החינוך כוללים, בין היתר, סכומים בהם משרד החינוך חייב את העירייה עבור שכר של גננות עובדות מדינה עודפות המועסקות על ידי משרד החינוך בגני הילדים שבבעלות העירייה. תשלומים אלו מוצגים בסעיף פעולות חינוך.

ביאור 8 - מפעל המים והביוב

המועצה אינה מנהלת את מפעל המים כמשק כספים סגור. הכנסות מפעל המים כוללות סכומים שחויבו להוצאות נכסים ציבוריים וחינוך בגין צריכת מים על ידי מוסדות העירייה. ההכנסות בשנת 2023 הסתכמו ב-62 אלפי ש"ח (בשנת 2022 סך 53 אלפי ש"ח).

ביאור 9 - התחייבויות בגין פנסיה צוברת, הפרשה לחופשה ופדיון ימי מחלה

- א. התחייבות הרשות בגין ימי חופשה נצברים של עובדיה מסתכמת לתאריך המאזן לסך 1,569 אלפי ש"ח, (ליום 31 בדצמבר 2022 - 1,591 אלפי ש"ח).
- ב. התחייבות הרשות בגין פיצויי פיטורין לעובדים המועסקים בתנאי פנסיה צוברת אשר אינה מכוסה על ידי הפקדות מיועדות מסתכמת לתאריך המאזן בסך 3,372 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 3,137 אלפי ש"ח).
- ג. התחייבות הרשות בגין צבירת ימי מחלה של עובדיה שמעל גיל 50 מסתכמת לתאריך המאזן לסך 1,917 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 1,847 אלפי ש"ח).

מועצה אזורית גוש עציון

ביאורים נוספים

ביאור 10 - השקעות בתאגידים

שם התאגיד	מבנה משפטי	שיעור אחזקה ב-%	מספר מניות שבידי הרשות	מניות בידי הרשות	מניות בידי הרשות
החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ	חברה	-	1		
מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ	חברה	0.006	102	0.102	
יודאיקה ביהודה בע"מ	חברה	0.00005	102	0.102	
מרכז קהילתי אזורי (מתנ"ס) גוש עציון ע"ר	עמותה	40%	-	-	
חברה כלכלית גוש עציון בע"מ	חברה	100%	1,000	100	
שם התאגיד	פרמיה	סה"כ השקעה	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ	חברה	830	830		
מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ	חברה	-	-		
יודאיקה ביהודה בע"מ	חברה	350	350		
מרכז קהילתי אזורי (מתנ"ס) גוש עציון ע"ר	עמותה	-	-		
חברה כלכלית גוש עציון בע"מ	חברה	100	100		

שם התאגיד	יתרה בספרי הרשות	יתרה בספרי התאגיד	הון עצמי/יתרת נכסים נטו במאזן התאגיד (*)	באלפי ש"ח
החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ	חברה	-14,521 (*)		
מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ	חברה	-2,311 (*)		
יודאיקה ביהודה בע"מ	חברה	-51		
מרכז קהילתי אזורי (מתנ"ס) גוש עציון ע"ר	עמותה	-1,929	-1,929	2,898
חברה כלכלית גוש עציון בע"מ	חברה	-187	-100	60

(*) יתרה ע"פ ספרי הרשות. טרם נערכו דוחות כספיים מבוקרים לשנת 2023 לחברות - החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ ומבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ.

א. החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ : (להלן החל"פ)

החל"פ נוסדה בשנת 1982. הרשות יחד עם ישוביה הינם בעלי המניות בחל"פ. החברה הנפיקה 7 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ו-13 מניות

הנהלה בנות 0.01 ש"ח כ"א המחזקות ע"י ישובי המועצה.

מנית הכרעה אחת מוחזקת ע"י הרשות. הרשות השקיעה בחברה סך של 830 אלפי ש"ח ע"י מניות.

פעילותה של החברה קשורה לתחום דלק ושמינים, הסעות, בניה, מסחר ושירותים. עיקר פעילותה באזור גוש עציון.

נכסי החברה משועבדים ללא הגבלת סכום לטובת בנקים.

על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים לשנת 2022 לחברה רווח נצבר ליום 31 בדצמבר 2022 בסך 161,797 אלפי ש"ח.

להלן פירוט עסקאות כפי שנרשמו בספרי הרשות:

2022	2023
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
46,436	50,008
8	272
<u>46,444</u>	<u>50,280</u>
<u>300</u>	<u>300</u>

הוצאות עבור שירותים שניתנו ע"י החל"פ

הוצאות תחבורה

הסעות תלמידים

עבודות מוסך

הכנסות מדמי ניהול

מועצה אזורית גוש עציון

ב. מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ (להלן "מבני עציון")

מבני עציון נוסדה בשנת 1991, החברה הנפיקה 1,585,200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח המוחזקות רובן ע"י החל"פ למעט 100 מניות רגילות המוחזקות ע"י הרשות. כן הונפקו 4 מניות הנהלה המוחזקות באופן שווה ע"י הרשות והחל"פ. החברה פועלת בתחום השכרת מבנים לתעשייה וקיבלה מעמד של מפעל מאושר ע"י חוק לעידוד השקעות הון.

מבנה בבעלות החברה המצוי באזור תעשייה בצומת גוש עציון משועבד לטובת המלווה.

עפ"י הדוחות הכספיים המבוקרים לשנת 2022 לחברה רווח נצבר ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 11,753 אלפי ש"ח. לא התקבלו נתונים לשנת 2023 ממבני עציון, להלן פירוט עסקאות כפי שנרשמו בספרי הרשות :

<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>באלפי ש"ח</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	<u>הוצאות עבור שירותים שניתנו</u>
3,438	4,952	הוצאות תכנון (תבריס)
1,076	1,299	שרותי ניקיון פינוי אשפה ותחזוקה
4,514	6,251	
9	=	הכנסות ארנונה
480	=	<u>הכנסות מדמי ניהול (*)</u>

(*) בהתאם לסיכום בין המועצה למבני עציון, 2% מסך התקבולים בפועל ממשרד השיכון, עבור תכנון, יועברו למועצה כדמי ניהול. עד למועד החתימה על הדוח הכספי לא נגבו כספים כאמור עבור שנת 2023.

ג. יודאיקה ביהודה בע"מ - חברת בת של החל"פ (להלן: "יודאיקה")

יודאיקה הוקמה בשנת 1995 לצורך ניהול מרכז לאומנות יהודית באזור גוש עציון בסיוע ההסתדרות הציונית העולמית. הון המניות של החברה :

20,100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב, 7 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ערך נקוב ו- מניה הכרעה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב המניות הרגילות מוחזקות - 20,000 ע"י החל"פ ו- 100 ע"י הרשות. מניות ההנהלה מוחזקות - 2 מניות ע"י הרשות, 4 מניות ע"י החל"פ, מניה אחת ע"י ההסתדרות הציונית העולמית ובנוסף מניה הכרעה אחת. על כל זכויות החברה רובץ שעבוד שוטף וקבוע לטובת ההסתדרות הציונית העולמית. לא היו עסקאות עם התאגיד שנרשמו בספרי הרשות בשנת 2023. (אין פעילות משנת 2019).

ד. מרכז קהילתי אזורי (מתנ"ס) גוש עציון ע"ר (להלן: "העמותה")

העמותה נוסדה בשנת 1982 פעולותיה המרכזיות בעיקר בתחומי החינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות. העמותה פועלת במבנים שהועמדו לרשותה על ידי המועצה ללא תמורה בהתאם למטרות העמותה ולייעוד המבנים. עד שנת 2015 הנהלת העמותה היתה מורכבת מנציגי היישובים והחברה למתנ"סים כאשר יו"ר המועצה המקומית שימש כיו"ר הנהלת העמותה. בשנת 2016 אישור רשם העמותות תיקון של תקנון העמותה, ולפיו הנהלת העמותה תורכב לפחות 40% מנציגי ציבור, ולפחות 40% מממונים ע"י הרשות המקומית ו- 20% מממונים ע"י מנכ"ל החברה למתנ"סים. לאור האמור, הפכה להיות העמותה תאגיד "מעין עירוני" (זכאות למנות 40% מחברי ההנהלה). בשנת הדוח השתתפה המועצה בתקציב העמותה בסכום של 4,659 אלפי ש"ח (בשנת 2022 - 4,599 אלפי ש"ח). בשנת הדו"ח המועצה חייבה את המתנ"ס בגין הוצאות בסך 622 אלפי ש"ח.

ה. חברה כלכלית גוש עציון בע"מ

החברה נוסדה בחודש אוגוסט 2023 והחלה את פעילותה בחודש אוקטובר 2023. החברה הנפיקה 1,000 מניות רגילות בנות 100 ש"ח כ"א המוחזקות ע"י מועצה אזורית גוש עציון. מטרת החברה לעסוק בפיתוח תשתיות ציבוריות ברשות, ניהול והשכרת נכסי החברה והמועצה וזיום וקידום פרויקטים.

מועצה אזורית גוש עציון

ביאור 11 - שעבודים ומשכונות

להלן פירוט השיעבודים והמשכונות עליהם חתמה הרשות בהתאם לאישור מרשם המשכונות מיום 28.3.2024 :

<u>תאריך</u>	<u>נכס</u>	<u>נושה</u>	<u>שנים</u>
יולי 2002	כלי תחבורה	סוכנות היהודית	30
שנים 2007-2009	כל ההכנסות העצמיות	מוניציפל בנק	20
יוני 2011	מענקי פיתוח 2009-2010	מפעל הפיס	99
		משרד האוצר/ אגף החשב הכללי	
שנים 2013-2014	שעבוד מקרקעין באלעזר	משרד הכלכלה/המדען הראשי ומנהל	10-49
שנים 2013-2016	הכנסות עצמיות	לאומי	10-99
שנים 2014-2023	הכנסות הרשות	דיסקונט	20-99
שנים 2016-2023	הכנסות עצמיות	מזרחי טפחות	10-99
ספטמבר 2018	הכנסות עצמית	פועלים	99
		מרכנתיל -	
שנים 2007-2023	הכנסות עצמיות	דיסקונט	20-30

ביאור 12 - שומות ניכויים

למועצה שומות סופיות במס הכנסה ניכויים כולל שומות שהפכו לסופיות עד וכולל שנת 2017.
למועצה שומות סופיות בביטוח לאומי ניכויים עד וכולל שנת המס 2017.

באור 13 - עסקאות ליסינג

המועצה שכרה בשנת 2023, 21 כלי רכב בחכירה מימונית. דמי השכירות השנתיים הינם בסך 1,101 אלפי ש"ח (אשתקד דמי השכירות השנתיים - 952 אלפי ש"ח).

באור 14 - התחייבויות תלויות

להלן פירוט תביעות תלויות של המועצה לפי מכתב היועצים המשפטיים מיום 21 באוגוסט 2024 :
תביעה בסך כולל של 251 אלפי ש"ח כנגד המועצה בדיני עבודה (בגין שכר, פיצויי פיטורין והודעה מוקדמת)
לפי חוות דעת של היועצים המשפטיים סיכויי התביעה נמוכים ולכן המועצה לא רשמה הפרשה בספריה.

<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
	1,162
	927
2,000	-
480	-
40	-
<u>2,520</u>	<u>2,089</u>

באור 15 - החזר משנים קודמות

זיכוי התחשבויות הסעות (תשע"ט)
העמסה לכיסוי הוצאות שכר (תברים)
מענק משרד הפנים
החזר דמי ניהול 2% ממבני עציון
אחרות

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 2 לטופס 1

הזיה הכספי לשנת 2023

מצב חשבון החייבים בגין ארנונות, הטלים והשתתפויות לפי נתוני אגף הגבייה באלפי ש"ח

מס.	שם החשבון	יתרה לתחילת השנה	חיוג בשנת החשבון (פירוט א)	סה"כ פטורים, שחרורים והנחות (פירוט ב)	העברה ל / מ חובות מסופקים	סה"כ חייבים נטו	סה"כ גביות בשנת הדיוח (פירוט ג)	יתרה לסוף השנה	יחס גביה ב - % לכלל החייבים
א.	חשבוניות על בסיס חיוג שנתי ארנונה ארנונה למגורים ארנונה אחרת חובות מסופקים וחובות למחלקה ארנונה סה"כ ארנונה אגרת מים וביוב	3,181	38,352	3,663	(1,000)	37,870	33,829	4,041	89.3%
		5,186	10,757	1,050	1,000	13,893	8,439	5,454	60.7%
		2,353				3,353		3,353	
		10,720	49,109	4,713		55,116	42,268	12,848	76.7%
ב.	חשבוניות על בסיס חיוג חד פעמי שכר דירה עצמיות חינוך עצמיות רווחה חסלי פיתוח אגרות בינה חסל ביוב שליטים, פיניו אשפה ואישורים עיקולים, התאאות ושכ"ט ער"ד סה"כ חשבוניות על בסיס חיוג חד פעמי	10,720	49,109	4,713		55,116	42,268	12,848	76.7%
		22	239			261	250	11	95.8%
		1,191	1,341			2,532	1,100	1,432	43.4%
		783	532			1,315	539	776	41.0%
		1,324	31			1,355	110	1,245	8.1%
		25	1,976			2,001	1,993	8	99.6%
		122	7,585			7,707	7,610	97	98.7%
		1,056	983			2,039	1,111	928	54.5%
		669	332			1,001	22	979	2.2%
	סה"כ בשנת הדיוח שנה קודמת שנתיים קודמות החובות המסופקים והחובות למחלקה נקבעו בהתאם לאמור שערך תחילת הרשות עבור סכומי חוב ספציפיים שגבילתם מוטלת בספק.	5,192	13,019			18,211	12,735	5,476	69.9%
		15,912	62,128	4,713		73,327	55,003	18,324	75.0%
		13,836	64,638	3,928		74,546	58,634	15,912	78.7%
		13,160	55,063	3,759		64,464	50,628	13,836	78.5%

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 2 לטופס 1 - פירוט א

הדוח הכספי לשנת 2023

מצב חשבון החייבים בגין ארנונות, הטלים והשתתפויות לפי נתוני אגף הגבייה באלפי ש"ח

מס.	שם החשבון	חייב ראשוני	חייבי ריבית והצמדה על השוטר	חייבי ריבית והצמדה בגין חובות קודמים	חייב (ביטול) נוסף	חייב בשנת החשבון
חשבונית על בסיס חייב שנת						
א. 1	ארינוח					
	ארנונה למגורים	62	77		1,420	38,352
	ארנונה אחרת	89	334		412	10,757
2	סד"כ ארנונה	151	411		1,832	49,109
	אגרת מים וביוב					
סד"כ חשבוניות על בסיס חייב שנתי		151	411		1,832	49,109
ב. 2	שכר דירה					239
	עצמיות חינוך	2	62			1,341
	עצמיות רווחה		27			532
9	הטל פיתוח					
	אגרות בגיה	31				31
	הטל ביו		4			1,976
10	שלטים, פינוי אשפה ואיסורים					7,585
14	עיקולים, הוצאות ושכ"ס עו"ד					983
15			13	28		332
סד"כ חשבוניות על בסיס חייב חד-פעמי		2	165			13,019
סד"כ		153	576		1,832	62,128
		59,567				

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 2 לטופס 1 - פירוט ב

הזיה הכספי לשנת 2023

מצב חשבון החייגנים בגין ארנונות, הטלים והשומות לפי נתוני אגף הגבייה באלפי ש"ח

מס.	שם החשבון	פטורים שוטפת	פטורים שנים קודמות	מחיקת חובות/חובות אבודים	הנחות על פי דין	הנחות על פי ועדה	הנחות מיוון	סה"כ פטורים שהוררים והנחות
א.	חשבוניות על בסיס חייב שנתי							
	1	אדנונה					21	3,663
	1.1	ארנונה למגורים				117	10	1,050
	1.2	ארנונה אחרת						
		סה"כ ארנונה	923		3,642	117	31	4,713
ב.	סה"כ חשבוניות על בסיס חייב שנתי							
			923		3,642	117	31	4,713
	חשבוניות על בסיס חייב חז פעמי							
		סה"כ	923		3,642	117	31	4,713

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 2 לטופס 1 - פירוט ד

הדוח הכספי לשנת 2023

דוח גביה ויתרות חייבים ליום 31 בדצמבר 2023 באלפי ש"ח

מים		ארנונה כללית		נתוני גביה מים וארנונה לפי נתוני אגף הגביה
2022	2023	2022	2023	
		8,359	8,367	גבית פיגורים
				יתרת פיגורים ריאלית לתחילת שנה
		(1,000)	(1,000)	העברה מחובות מסופקים וחובות למחיקה
		354	411	חיובים במהלך התקופה בגין ריבית והצמדה
		(59)		הנחות, פטורים, זיכויים ומחיקת חובות
		7,654	7,778	סה"כ יתרת פיגורים (פוטנציאל הגביה)
		2,741	2,207	גביה בגין פיגורים
		4,913	5,571	יתרת פיגורים בגין שנים קודמות
				חיוב תקופתי שוטף מצטבר
		44,119	46,715	חיוב / זיכוי נוסף
		2,266	1,832	חיובים במהלך התקופה בגין ריבית והצמדה
		242	151	הנחות, פטורים, זיכויים ומחיקת חובות
		(3,869)	(4,713)	סה"כ חיוב תקופתי (פוטנציאל הגביה)
		42,758	43,985	גביה שוטפת
				סה"כ שנגבה
		(39,304)	(40,061)	יתרת פיגורים לתקופה
		(39,304)	(40,061)	יתרת חובות שטרם נגבו לסוף התקופה
		3,454	3,924	% גביה מהפיגורים
		8,367	9,495	% גביה מהשוטף
				% גביה מהסה"כ
		35.81%	28.37%	
		91.92%	91.08%	
		83.40%	81.66%	

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 2 לטופס 1 - פירוט ה

הדוח הכספי לשנת 2023

דוח גביה ויתרות חייבים ליום 31 בדצמבר 2023 באלפי ש"ח

סח"כ מקרים	ביצוע
2023	2023
465	492
43	144
149	949
10	20
9	58
16	25
67	359
64	154
82	118
223	311
47	53
222	591
45	95
74	196
34	117
248	66
8	11
1,806	3,759

תיאור ההנחה

אזרח ותיק 25%
אזרח ותיק 100%
נכה 75% ומעלה
נכי רדיפות הנאצים
עיוור
עולה
גמלת סיעוד
מבחן הכנסה
הורה יחיד
ילד נכה
פטור חיילים
נכי צהל ומשפחות שכולות
פעולות איבה
בנין ריק
וועדת הנחות
חייל מילואים פעיל
הנחות אחרות

סח"כ הנחות שניתנו על פי חוק

סח"כ מקרים	ביצוע
2023	2023
44	529
10	78
3	4
84	312

תיאור פטורין

פטור 100%
פטור 67% (2/3)
פטור 45%
פטור נכס שנהרס או ניזוק

141	923
-----	-----

סח"כ פטורים שניתנו על פי חוק

1,947	4,682
-------	-------

סח"כ הנחות ופטורים

נספח 3 לפרק 1

מועצה אזורית גוש עציון

מצב חשבוני המלוות לפראגון

ליום 31 במרץ 2023 באלפי ש"ח

מחזור	מחזורי מכירת מוצרים				מחזורי מכירת שירותים			
	מחזור	מחזור	מחזור	מחזור	מחזור	מחזור	מחזור	מחזור
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
34,776	29,917	61,720		61,720		55,137		6,583
7,900	38,000	27,000		27,000		27,000		
42,676	67,917	88,720		88,720		82,137		6,583
12,759	6,197	6,953		6,953		6,355		598
29,917	61,720	81,767		81,767		75,782		5,985
16	14	188		188		157		31
29,933	61,734	81,955		81,955		75,939		6,016

סכום פראון כלל המלוות

סכום פרעון המלוות בתקציב הרגיל בשנת הדוח:

סכום פערון המעלות בהקצית הרגיל בשנת ה'תשס"א:			
2021	2022	2023	
12,759	6,197	6,953	קורן
963	1,253	3,486	ריבית
35	22	18	הצמוד
13,757	7,472	10,457	סה"כ

התאמה לטופס 2:

בסעיף פרעון מלוות
בסעיף מפעלי חבוב

בטעיף פרען מלרות	9,478	6,600
בטעיף מפעלי הביו	979	872
סה"כ	10,457	7,472

להלן תחזית פירעון המלוות (קדון ריבית והצמדה):

מלוות מבנקים וממוסדות כספיים	
11,505	שנה ראשונה
10,435	שנה שנייה
9,557	שנה שלישית
9,123	שנה רביעית
8,298	שנה חמישית
33,037	שנה שישית ואילך
81,955	

מועצה אזורית גוש עציון

ניתוח הביצוע של התקציב הרגיל - תקבולים ותשלומים

לפי מקורות הכנסה וסוגי הוצאה

לשנת הכספים 2023 באלפי ש"ח

חלק א' - תקבולים ותשלומים כללי	תקציב מקורי	שינויים	התקציב	הביצוע	הסטיית נטו		הביצוע 2022
					מעל	מתחת	
הכנסות הוצאות (גרעון) עודף בשנת חדרון	233,750		233,750	259,613		25,863	232,033
	233,750		233,750	263,958		(30,208)	230,410
				(4,345)		(4,345)	1,623

חלק ב' - הכנסות לפי מקורות	התקציב	הביצוע	% מסה"כ	הסטיית נטו מתחת	הסטיית נטו מעל	* מסה"כ
1 הכנסה עצמית						
גביה ישירה	70,017	67,753	26.10%	2,264	65,754	28.34%
הכנסות מריבית, שונות ובלתי רגילות	2,970	2,571	0.99%	399	2,520	1.09%
העברת מקורות פיתוח	4,000	3,624	1.40%	376	2,180	0.94%
	76,987	73,948	28.48%	3,039	70,454	30.36%
2 הכנסות מהמשלה						
השתתפות משרדי במשלה	128,340	146,258	56.34%	1,321	130,776	56.36%
מענק כללי	13,222	11,901	4.58%		13,223	5.70%
מענקים מיוחדים ומיוחדים	15,201	27,506	10.60%		17,547	7.56%
חלק הכנסות עצמיות מארנונה	156,763	185,665	71.52%	1,321	161,579	69.64%
סה"כ הכנסות לפי מקורות לפני פערות חירום	233,750	259,613	100.00%	4,360	232,033	100.00%

מועצה אזורית גוש עציון

ניתוח הביצוע של התקציב הרגיל - הוצאות לפי שירותים ויעודים לעומת הכנסות
מיועדות ובלתי מיועדות לשנת הכספים 2023 באילפי ש"ח

פרקי התקציב	הכנסות	הוצאות	תקציב	ביצוע	סטיות מעל (מתחת)	תקציב	ביצוע	סטיות (מעל) מתחת	לפי תקציב	לפי ביצוע	הסטייה נטו (גרעין)
א. הכנסות והוצאות מיועדות											
1. הרחלה וכלליות	6								(2,580)	(28,072)	(2,580)
2. שירותים מקומיים	2								(20,680)	(11,969)	(8,711)
3. שירותים ממלכתיים	3								(33,242)	(31,165)	(2,077)
4. מפעלים	4								731	(9,025)	(1,724)
5. בלתי רגילים	5								(9,025)	(9,929)	904
סה"כ הכנסות והוצאות מיועדות									(90,288)	(76,100)	(14,188)
ב. הכנסות בלתי מיועדות											
1. גביה ישירה	1								46,683	47,752	(1,069)
2. מענקים כלליים	1.19								39,260	28,348	10,912
סה"כ הכנסות בלתי מיועדות									85,943	76,100	9,843
סה"כ כללי									(4,345)	(4,345)	(4,345)
אי איזון תקציבי									(30,208)	263,958	233,750
הסטייה נטו ערך (גרעין)									25,863	259,613	233,750

מועצה אזורית גוש עציון

דוח ביצוע התקציב הרגיל - ממוין לפי מסגרת משרד הפנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נאכלי ש"ח

חשבוני המסות	תקציב	ביצוע	% מסה"כ	עודף (גרעון)	ביצוע 2022	% מסה"כ
התכנית	44,352	41,978	16%	(2,374)	41,827	18%
ארגון	3,400	4,713	2%	1,313	3,928	2%
הנחות בארגון (*)	26,265	24,686	10%	(1,579)	24,179	10%
יתר עצמיות	98,195	116,122	45%	17,927	101,016	44%
משרד החינוך	22,373	23,020	9%	647	20,827	9%
משרד הרווחה	7,772	7,116	3%	(656)	8,933	4%
משרדים אחרים	13,222	11,901	5%	(1,321)	13,223	6%
מענק כללי	15,201	27,506	11%	12,305	17,547	8%
חלקי המסות עצמיות ומינוריים					33	0%
תקציב אחרים	2,970	2,571	1%	(399)	520	0%
סה"כ המסות ללא ניסוי גרעון מעטבר	233,750	259,613	100%	25,863	232,033	100%

הוצאות	מסכמות ושכר כללי	מסכמות כלליות	שכר חינוך	שכר רווחה	פעילות רווחה	פרעון מלוות	מידון	חד פעמיות	הנחות בארגון (**)	סה"כ הוצאות ללא ניסוי גרעון מעטבר	עודף (גרעון)
9%	21,668	(2,609)	10%	25,162	22,553					230,410	100%
19%	42,833	(6,311)	18%	47,976	41,665					230,410	100%
14%	31,560	(1,284)	14%	37,730	36,446					230,410	100%
38%	88,062	(18,714)	39%	102,361	83,647					230,410	100%
3%	5,985	(21)	3%	7,557	7,536					230,410	100%
10%	23,871	(977)	9%	24,989	24,012					230,410	100%
3%	7,472	(1,840)	4%	10,457	8,617					230,410	100%
0%	479	(165)	0%	565	400					230,410	100%
2%	4,580	2,995	1%	2,479	5,474					230,410	100%
2%	3,900	(1,282)	2%	4,682	3,400					230,410	100%
100%	230,410	(30,208)	100%	263,958	233,750					230,410	100%
	1,623	(4,345)		(4,345)						1,623	

(*) כולל הנחות ועדו, הנחות על פי דין, הנחות מימון ופטורים.

(**) כולל הנחות ועדו והנחות או פטורים על פי דין. הנחות מימון נכללו בסעיף הוצאות מימון

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 4 לטופס 2 חלק א

נתוני כח אדם והוצאות שכר לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

שנה קודמת				שנה נוכחית			
שכר ממוצע		שכר ממוצע		שכר ממוצע		שכר ממוצע	
שכר בפועל	הוצאות שכר	מזבת משרות	מזבת כח אדם	שכר בפועל	הוצאות שכר	מזבת משרות	מזבת כח אדם
לשנה למשרה	במועד אלפי	לשנה למשרה	במועד אלפי	לשנה למשרה	במועד אלפי	לשנה למשרה	במועד אלפי
אלפי ש"ח	ש"ח (דוח 66)	אלפי ש"ח	ש"ח (דוח 66)	אלפי ש"ח	ש"ח (דוח 66)	אלפי ש"ח	ש"ח (דוח 66)
132.05	31,081	235.37	152.72	36,653	1,077	240.00	241.00
132.05	479	3.63	152.72	1,077	37,730	247.05	241.00
132.05	31,560	239	152.72	37,730	7,528	36.00	36.00
191.67	6,325	33	209.11	29	0.14	36.14	36.00
191.67	6,325	33	209.11	29	0.14	36.14	36.00
339.33	5,090	15	360.14	5,042	14.00	14.00	14.00
339.33	5,090	15	360.14	5,042	14.00	14.00	14.00
177.16	10,371	58.54	196.99	437	2.22	68.00	68.00
177.16	10,371	58.54	196.99	437	2.22	68.00	68.00
177.16	10,789	60.9	196.99	14,029	71.22	68.00	68.00
209.21	15,879	75.9	223.79	19,071	85.22	82.00	82.00
209.21	15,879	75.9	223.79	19,071	85.22	82.00	82.00
154.54	53,764	347.9	174.69	64,358	368.41	359.00	359.00
760.00	1,140	1.5	794.00	1,191	1.50	359.00	359.00
169.04	4,040	23.9	176.13	4,435	25.18	359.00	359.00
169.04	4,040	23.9	176.13	4,435	25.18	359.00	359.00
159.53	59,553	373.30	178.31	70,449	395.09	359.00	359.00
159.53	59,553	373.30	178.31	70,449	395.09	359.00	359.00
159.53	59,553	373.30	178.31	70,449	395.09	359.00	359.00

סה"כ עובדים בתקציב רגיל

סה"כ עובדים בתקציב רגיל

סה"כ עובדים בתקציב רגיל

סה"כ עובדים בתקציב רגיל

מועצה אזורית גוש עציון

דוח השכר לפי פרקי תקציב לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הפרש				ביצוע 2023 לפי דוח 66				תקציב 2023			
עלויות שכר	מספר משורות	עלויות שכר	מספר משורות	עלויות שכר	מספר משורות	עלויות שכר	מספר משורות	עלויות שכר	מספר משורות	עלויות שכר	מספר משורות
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
(69)		1,191	2	1,122	2	1,122	2	תחלה וכליות	6		
81		3,718	15	3,799	15	3,799	15	נבחרים	61		
(133)		3,167	14	3,034	14	3,034	14	מנהל כללי	61		
(121)		8,076	31	7,955	31	7,955	31	מנהל כספי	62		
(112)	(0)	2,901	14	2,789	14	2,789	14	סח"כ הנחלה וכליות			
(263)	(1)	1,364	7	1,101	6	1,101	6	סח"כ מקומיים	7		
(975)	(3)	3,935	16	2,960	13	2,960	13	תברואה	71		
41	(1)	1,268	6	1,309	6	1,309	6	שמירה ובטחון	72		
(363)	(1)	718	3	355	2	355	2	תמנון ובנין עיר	73		
(27)	1	1,242	5	1,215	6	1,215	6	נכסים ציבוריים	74		
								שורותם עירוניים שונים	76		
								פיקוח עירוני	78		
(1,699)	(5)	11,428	52	9,729	47	9,729	47	סח"כ שרונים מקומיים			
(4)	(6)	2,504	11	2,500	11	2,500	11	סח"כ מקומיים	8		
(1,685)	0	35,631	236	33,946	230	33,946	230	שתיים ממלכתיים	811		
(12)	0	128	1	116	1	116	1	מנהל החינוך	812		
(55)	(0)	7,591	36	7,536	36	7,536	36	חידוד	82		
								תרבות			
								רווחה	84		
(1,756)	(6)	45,854	284	44,098	278	44,098	278	סח"כ שרונים ממלכתיים			
								מפעלים	9		
150	1	656	4	150	1	150	1	תחבורה	94		
(78)	1	656	4	578	4	578	4	מפעלי ביוב	97		
72	2	656	4	728	5	728	5	סח"כ מפעלים			
(410)	(1)	4,435	25	4,025	24	4,025	24	גימלאים (פנסיונרים)			
(3,914)	(11)	70,449	395	66,535	385	66,535	385	סח"כ כללי			

*הערות : חסד חניל כולל הוצאות לסיום יחסי עובד מעביד בסך 465 אלפי ש"ח

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 5 לטופס 2

התפלגות מרכיבי השכר לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

2022		2023		סוג תשלום
% מסה"כ	ביצוע אלפי ש"ח	% מסה"כ	ביצוע אלפי ש"ח	
61.79%	36,799	60.95%	42,937	שכר משולב כולל הפרשי שכר
1.82%	1,084	2.00%	1,408	שעות נוספות - רשומות
1.02%	609	0.66%	465	הוצאות לסיום יחסי עובד מעביד
3.38%	2,012	3.24%	2,284	אחזקת רכב
6.78%	4,040	5.50%	3,876	תשלומי פנסיה
3.83%	2,278	6.21%	4,373	תשלומים שונים - הבראה, ביגוד, טלפון, קצובת נסיעה ועוד
78.62%	46,822	78.56%	55,343	סה"כ שכר ותשלומים
3.61%	2,147	3.68%	2,593	תשלומי ביטוח לאומי מעביד
11.85%	7,058	11.84%	8,342	קופת גמל מעביד, קרן השתלמות
5.92%	3,526	5.92%	4,171	מס שכר ומס מעסיקים
21.38%	12,731	21.88%	15,106	סה"כ נלוות
100.00%	59,553	100.00%	70,449	סה"כ כללי

התאמה בין הוצאות השכר הנ"ל לבין הוצאות השכר בנספח 1 לטופס 2

2022	2023	סוג תשלום
59,553 (340)	70,449	
59,213	70,449	הוצאות שכר לפי נספח 1 לטופס 2

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 6 לטופס 2

הדוח הכספי לשנת 2023

ארנונה כללית

ניתוח תעריפים למ"ר בשקלים חדשים

2021	2022	2023		הסקטור
		תעריף משוקלל	תעריף מינימום(*)	
43.15	43.98	44.58	37.27	מבנה מגורים
97.47	101.78	102.99	73.18	משרדים שירותים ומסחר
657.14	669.86	676.19	497.64	בנקים וחברות ביטוח
35.29	35.97	36.45	26.68	תעשייה
51.51	52.63	53.34	41.19	בתי מלון
62.72	63.99	64.75	49.40	מלאכה
26.67	29.76	29.41	0.01	אדמה חקלאית
9.27	6.36	6.55	0.01	קרקע תפוסה
21.25	22.18	22.73	7.94	קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים
2.45	2.50	2.53	0.10	מבנה חקלאי
	0.24	0.21	0.07	מערכת סולארית הממוקמת על גג נכס : לכל מ"ר שמעל 0.2 דונם ועד 1 דונם
	1.53	1.55	0.27	מערכת סולארית שאינה ממוקמת על גג נכס : בשטח של עד 10 דונם
11.26	11.48	11.64		אדמת בניין
25.66	15.66	16.37		נכסים אחרים

(*) תעריף המינימום כפי שנקבע בתקנות הסדרים במשק המדינה (ארנונה כללית ברשויות המקומיות בשנת 2023)

מועצה אזורית גוש עציון

נספח 1 לטופס 3

ריכוז התקבולים והתשלומים של התקציב הבילתי רגיל לפי פרקי התקציב לשנת הכספים 2023 באלפי ש"ח

גיליונות		סטירה - עורפים		סטירה - עקב		עורף (גורעין)	עורף הוצאות ברוטו	עורף הכנסות ברוטו	הממצטר		הביצוע		2023		הביצוע בשנת		31.12.2022		הביצוע עד		התקציב		מס' פרוק	הפרק התקציבי	סה"כ תב"לים	מספר תב"לים סגורים	
עקב הוצאות מעל	עקב הכנסות מותרות	עקב הוצאות מותרות	עקב מעל	נזר	הכנסות				הוצאות	הכנסות	הוצאות	הכנסות	הוצאות	הכנסות	הוצאות	הכנסות	הוצאות	הכנסות	הוצאות	מס' פרוק	מחול כללי	מחול כספי				סה"כ תב"לים סגורים	מספר תב"לים סגורים
1,737		2,101	2,452	351	128	(1,737)	1,737	479	1,715	1,363	889	579	826	784	3,816	61	62				4	1		3			
									2,144	3,881	2,144	3,881										1					
2,704	228	26	2,917	11	201	(4,891)	4,893	212	6,812	6,802	5,250	2,925	1,562	3,877	4,124	71							3			3	
2,918	5,743	3,770		(4,891)	4,893			2	12,822	17,712	6,286	8,979	6,536	8,733	18,565	72							7	2		5	
4,818	70,731	79,519	1,948	5,918	8,452		14,370	101,835	95,919	31,378	21,430	70,457	74,489	170,619	73							55	7		48		
20,428	19,663	22,657	465	(16,969)	23,180		6,211	64,111	81,058	14,792	27,692	49,319	53,366	83,409	74							26	8		18		
	551	549		(2)	2			2		1			1		551	76						1				1	
5,339	14,248	24,927	6,370	11,710	2,423		14,133	42,060	30,349	4,519	5,857	37,541	24,492	49,938	77							20	5			15	
5,964	490	527	8,184	2,257	48		2,305	12,945	10,686	1,311	1,247	11,634	9,439	5,250	79							3				3	
18,122	12,311	6,028	2,239	(22,166)	22,776		610	101,993	124,178	8,953	16,270	93,040	107,908	112,065	81							15	5			10	
2,186	4,456	4,672		(1,970)	4,191		2,221	6,920	8,889	5,014	3,357	1,906	5,532	11,375	82							7	1			6	
58	56	51		49	7		56	132	84	61	73	71	11	81	83							2	1			1	
90	1,048	866	205	(67)	636		569	3,564	3,632	1,380	2,101	2,184	1,531	4,408	84							9	4			5	
3,267	727	702	1,698	(1,594)	1,594		374	6,716	8,310	1,698	1,176	5,018	7,134	6,245	85							8	2			6	
33	86	235	244	360	14			599	238	338	43		261	195	86							3	2			1	
	571	549		(22)	22			4,417	4,439	591			3,826	4,439	87							1				1	
162	309	343		(128)	162		34	219	347	34	149	185	198	529	94							3				3	
1,497	9,159	22,763		12,107	1,497		13,604	33,239	21,137	9,000	1,953	24,239	19,184	42,398	97							6	1			5	
	4,432	15,410		10,978			10,978	22,568	11,590		1,535	22,568	10,055	27,000	99							1				1	
69,323	146,854	186,051	24,321	(5,805)	71,963		66,158	424,811	430,616	93,638	99,248	331,173	331,368	547,945								175	39			136	
24	759	759	24					1,540	1,540						2,876							39	39				
69,299	146,095	185,292	24,297	(5,805)	71,963		66,158	423,271	429,076	93,638	99,248	331,173	331,368	545,069								136				136	

מועצה אזורית גוש עציון

דוח תמיכות והשתתפויות

דוח כספי לשנת 2023

השתתפויות ותמיכות שנתנו ע"י הרשות

בשנת 2023

ביצוע 2023	תקציב 2023	
תמיכות במסגרת ועדת תמיכות		
1,000	4,000	השתתפות בקרן גוש עציון
<u>1,000</u>	<u>4,000</u>	סה"כ
השתתפויות לפי חוקים ותקנות		
143	143	השתתפות בהג"א כלל ארצי
1,614	1,614	השתתפות בתקציב המועצה הדתית
263	200	השתתפות באיגוד ערים איכות הסביבה
1,420	1,420	דמי חבר מועצת יש"ע
92	92	השתתפות במו"פ יו"ש
<u>3,532</u>	<u>3,469</u>	סה"כ
השתתפויות לפי הסכם		
4,659	3,899	השתתפות פעילויות מתנ"ס
61	68	השתתפות בספריה אזורית
299	146	השתתפות תרבות-ישובים
592	203	השתתפות תרבות
<u>5,611</u>	<u>4,316</u>	סה"כ
השתתפויות אחרות		
32,428	18,833	השתתפויות חינוך
25,262	23,900	השתתפויות רווחה
<u>57,690</u>	<u>42,733</u>	סה"כ
4,682	3,400	הנחות בארנונה
<u>72,515</u>	<u>57,918</u>	סה"כ תמיכות והשתתפויות
ריכוז		
1,000	4,000	תמיכות במסגרת ועדת תמיכות
3,532	3,469	השתתפויות לפי חוקים ותקנות
5,611	4,316	השתתפויות לפי הסכם
57,690	42,733	השתתפויות אחרות
4,682	3,400	הנחות בארנונה
<u>72,515</u>	<u>57,918</u>	סה"כ

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן הענינים

עמוד

1	דוח רואי החשבון המבקרים
2	דוחות על המצב הכספי
3	דוחות על הרווח הכולל
4	דוחות על השינויים בהון העצמי
5-6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-39	באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של **החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 - ואת הדוחות על המצב הכספי המאוחדים לאותם תאריכים - ואת הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים - של החברה והמאוחדים - לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הנם 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 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 שישומו 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 המצב הכספי של החברה ובמיוחד לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים של החברה ובמיוחד לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

הרשקו פרקש

ושות',

רואי חשבון

תל אביב, 19 בדצמבר 2024

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על המצב הכספי

חברה		מאוחד		באור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023		
אלפי ש"ח					
30,895	19,121	33,202	19,947		נכסים שוטפים
-	10,088	-	10,088		מזומנים ושווי מזומנים
4,795	-	5,012	-		פקדונות לזמן קצר
97,291	104,506	99,155	108,101	3	ניירות ערך סחירים
3,446	2,588	3,618	2,677	4	לקוחות
188	117	25	117	5	חייבים ויתרות חובה
1,484	1,045	1,484	1,045	6	תאגידים מוחזקים בחשבון שוטף
75,907	47,743	75,907	47,743	7	מלאי
214,006	185,208	218,403	189,718		מלאי בניינים בהקמה
					נכסים לא שוטפים
20,168	21,954	4,364	4,736	8	השקעות בתאגידים מוחזקים
101,092	92,877	130,858	125,252	9	רכוש קבוע, נטו
3,985	7,370	-	-	10	מבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ
24,740	24,955	24,740	24,955	11	הלוואות לתאגיד תנופה
149,985	147,156	159,962	154,943		
363,991	332,364	378,365	344,661		
					התחייבויות שוטפות
36,127	36,647	38,356	38,872	12	אשראי לזמן קצר
29,817	15,435	30,266	15,797	13	ספקים ונותני שירותים
55,429	35,812	56,768	35,996	14	זכאים ויתרות זכות
121,373	87,894	125,390	90,665		
					התחייבויות לא שוטפות
65,307	55,439	75,065	63,039	15	הלוואות לזמן ארוך
2,495	1,501	2,495	1,501	16	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
-	-	465	472	17	התחייבויות לזמן ארוך
13,019	12,101	12,662	11,754	26	עתודה למסים נדחים
-	-	40	40		שטר הון - מועצה מקומית אפרת
-	-	-	1,292	18	מקדמה משותף בעסקה משותפת
80,821	69,041	90,727	78,098		
				19	שעבודים, ערבויות, תביעות, התקשרויות
-	-	451	469		זכויות המיעוט בתאגיד מאוחד
161,797	175,429	161,797	175,429	20	הון עצמי
363,991	332,364	378,365	344,661		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על הרווח הכולל

חברה		מאוחד		באור	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2022	2023		
אלפי ש"ח					
274,691	288,760	288,448	302,447	21	הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות ושירותים
235,650	251,972	245,292	261,891	22	עלות המכירות, העבודות והשרותים שבוצעו
39,041	36,788	43,156	40,556		רווח גולמי
13,683	15,092	14,772	16,434	23	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
25,358	21,696	28,384	24,122		רווח הפעלה
4,113	5,248	4,718	5,808	24	הוצאות מימון, נטו
21,245	16,448	23,666	18,314		רווח הפעלה לאחר מימון
784	1,108	214	1,108	25	הוצאות אחרות, נטו
20,461	15,340	23,452	17,206		רווח לפני הוצאות מס
6,100	3,504	6,618	3,937	26	מיסים על ההכנסה
14,361	11,836	16,834	13,269		רווח לפני תוצאות תאגידיים
-	-	(129)	(19)		חלק המיעוט ברווחי חברה מאוחדת
2,465	1,796	121	382		חלק החברה ברווחי תאגידיים מוחזקים
16,826	13,632	16,826	13,632		רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	עודפים שנצברו	תשלומים על חשבון מניות	הון המניות(*)
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
144,971	142,061	2,910	-
16,826	16,826	-	-
161,797	158,887	2,910	-
13,632	13,632	-	-
175,429	172,519	2,910	-

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) נמוך מ- 1,000 ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022(*)	2023
אלפי ש"ח			
16,826	13,632	16,826	13,632
(4,503)	3,955	(536)	5,878
12,323	17,587	16,290	19,510
(9,898)	(13,720)	(12,664)	(18,095)
889	2,039	889	2,039
178	4,795	203	5,012
(576)	(1,778)	6	(101)
-	(10,088)	-	(10,088)
(1,489)	-	(1,489)	-
-	-	-	1,292
(10,896)	(18,752)	(13,055)	(19,941)
13,298	16	13,298	16
25,750	12,100	25,750	12,100
(24,718)	(22,725)	(26,932)	(24,940)
-	-	1,600	-
14,330	(10,609)	13,716	(12,824)
15,757	(11,774)	16,951	(13,255)
15,138	30,895	16,251	33,202
30,895	19,121	33,202	19,947

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח כולל לשנה

נספח א'- ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישת נכסים קבועים

תמורה מממוש נכסים קבועים

ניירות ערך סחירים, נטו

ירידה (עליה) ביתרות צדדים קשורים

פקדונות לזמן קצר

מתן הלוואה לתאגיד תנופה

מקדמה משותף בעסקה משותפת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי לזמן קצר, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פרעון הלוואות לזמן ארוך

קבלת הלוואה מצד קשור

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) מוין מחדש.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022(*)	2023
אלפי ש"ח			
19,054	19,036	20,765	20,802
551	(994)	551	(994)
919	800	919	800
852	(1,115)	890	(1,134)
607	1,261	607	1,261
-	-	129	19
(2,465)	(1,796)	(121)	(382)
(26)	10	(26)	10
(251)	(214)	(251)	(214)
-	-	18	53
<u>19,241</u>	<u>16,988</u>	<u>23,481</u>	<u>20,221</u>
(13,669)	(7,216)	(13,958)	(8,939)
1,626	1,055	1,869	1,167
614	439	614	439
(3,415)	(14,322)	(3,125)	(14,409)
17,146	(21,153)	17,226	(20,772)
-	-	(597)	7
(26,046)	28,164	(26,046)	28,164
<u>(23,744)</u>	<u>(13,033)</u>	<u>(24,017)</u>	<u>(14,343)</u>
<u>(4,503)</u>	<u>3,955</u>	<u>(536)</u>	<u>5,878</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו הפסד הון מסים נדחים ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך חלק המיעוט ברווחי חברה מאוחדת חלק החברה ברווחי תאגידים מוחזקים שינוי בשווי ההוגן של השקעה ריבית בגין הלוואה לתאגיד תנופה ריבית על הלוואה מצד קשור

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בלקוחות ירידה בחייבים ויתרות חובה ירידה במלאי ירידה בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עליה (ירידה) בהתחייבויות לזמן ארוך ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה

(*) מוין מחדש

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

יתרת ספקים בגין רכוש קבוע

<u>60</u>	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>-</u>
-----------	----------	-----------	----------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 1 - כללי

א. החברה הוקמה בשנת 1984 והחלה את פעילותה באותה שנה. החברה פועלת בעיקר באזור גוש עציון. תחומי פעילותה הינם: תחבורה, בניה (מגורים ומבני ציבור), נכסים מניבים, מוסך ושירותים.

ב. הגדרות:

החברה - החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ.

הקבוצה - החברה והתאגידים המוחזקים שלה. רשימת תאגידי הקבוצה ניתנת בבאור 8.

תאגידים מאוחדים - תאגידים בהם מחזיקה החברה במישרין או בעקיפין, מניות או חלק בהון המקנים יותר ממחצית זכויות ההצבעה ואת הזכויות למינוי מרבית חברי הדירקטוריון שלהן ואשר דוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה. בדוחות הכספיים איחדה החברה את דוחותיה של מבני עציון חברה לבניה ופיתוח בע"מ, ושל מנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון בע"מ.

תאגידים מוחזקים - תאגידים, למעט תאגידים מאוחדים, שהשקעת החברה בהם כלולה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

תאגידים אחרים - תאגידים, שהשקעת החברה בהם כלולה בדוחות הכספיים על בסיס העלות.

מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 -

עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי לשנה הקודמת הם:

א. דיווח כספי בסכומים מדווחים:

(1) הגדרות:

סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

סכום מדווח - סכום מותאם בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר יום 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר אותו מועד.

(2) ביום 1 בינואר 2004 נכנס לתוקפו תקן חשבונאות 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן - "תקן 12"). החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2004 ואילך, ערוכים הדוחות הכספיים של החברה בסכומים מדווחים.

הסכומים המדווחים ו/או המותאמים של פריטים לא כספיים מבטאים את עלותם במונחים מדווחים או מותאמים לשינויים במדד עד לחודש דצמבר 2003 ואינם מייצגים בהכרח את שווי השוק או את השווי לעסק של אותם פריטים.

(3) אופן קביעת הסכומים המדווחים בדוחות הכספיים:

מרכיבי הדוח על המצב הכספי:

- פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם בדוח על המצב הכספי משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום הדוח על המצב הכספי) נכללו לפי ערכם הנומינלי למועד הדוחות הכספיים.
- פריטים לא-כספיים נכללו לפי סכומם המותאם ליום 31 בדצמבר 2003 בתוספת סכומים בערכים נומינליים שנוספו להם לאחר אותו מועד ובניכוי סכומים שנגרעו מהם לאחר אותו מועד.
- השקעות בתאגידים מוחזקים וזכויות מיעוט בתאגידים מאוחדים נכללו על בסיס הדוחות הכספיים בסכומים מדווחים של תאגידים אלו.

מרכיבי דוח על הרווח הכולל:

- הכנסות והוצאות, לרבות בגין מימון, נכללו בערכם הנומינלי.
- הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא-כספיים (בעיקר פחת והפחתות ושינויים במלאי) חושבו במקביל לחישוב הסכומים המאזניים אליהם הם מתייחסים.
- חלק החברה בתוצאות הפעולות של תאגידים מוחזקים וחלק המיעוט בתוצאות הפעולות של תאגידים מאוחדים, נקבעו על בסיס הדוחות הכספיים בערכים מדווחים של אותם תאגידים.

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל תאגידים מוחזקים. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות של החברה עם התאגידים המאוחדים, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו בגין עסקאות בין התאגידים נדחים עד למועד מימושם מחוץ לקבוצה.

ג. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות בבנקים למשיכה מיידית, וכן פיקדונות בבנקים ומלוות קצרי מועד אשר אין הגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פדיונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ד. ניירות ערך סחירים:

ניירות ערך סחירים מוצגים לפי שווי השוק, השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח על הרווח הכולל.

ה. חובות אבודים ומסופקים:

ההוצאה לחובות אבודים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שגבייתם איננה אפשרית. ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי לגבי חובות שלהערכת ההנהלה קיים ספק בגבייתם.

ו. שימוש באומדנים ובהערכות:

כללי חשבונאות מקובלים בישראל מחייבים את ההנהלה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

ז. מלאי:

מלאי מוצג בסכום הנמוך מבין עלותו והשווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, עלויות עבודה ישירות, עלויות תקורה קבועות ומשתנות וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

החברה בוחנת מידי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

מלאי הנרכש בתנאי אשראי, אשר כוללים מרכיב מימון, מוצג לפי עלות התואמת את עלות הקנייה בתנאי אשראי רגילים. ההפרש בין סכום הקנייה בפועל לבין העלות התואמת את עלות הקנייה בתנאי אשראי רגילים, מוכר כהוצאת ריבית בתקופת האשראי.

העלות נקבעה כדלהלן:

חומרי גלם - על בסיס "ממוצע נע".

תוצרת בעיבוד וגמורה - לפי עלות ממוצעת הכוללת חומרים, עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות אחרות.

מלאי חלפים - לפי סכום בסיס.

ח. מלאי בניינים בהקמה ועבודות בביצוע:

מלאי בניינים בהקמה ועבודות בביצוע מוצגים לפי העלות אשר להערכת החברה אינה עולה על שווי המימוש.

יתרת העלויות המוצאות בדוח על המצב הכספי במסגרת הרכוש השוטף הינה לאחר ניכוי אותן עלויות שנזקפו לדוח על הרווח הכולל ובניכוי הפרשות להפסדים.

מקדמות שנתקבלו ממזמיני עבודות לאחר ניכוי אותו חלק שנזקף לדוח על הרווח הכולל מוצגות בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ט. השקעות בתאגידים מוחזקים:

ההשקעות בתאגידים מוחזקים מוצגות לפי שיטת השווי המאזני.

י. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים. אשר חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם (בניכוי מענקי השקעה שנתקבלו) בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד.

אורך החיים השימושי ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

%	
10-20	אוטובוסים וכלי רכב
33-6	מכשירים וציוד
10-4	מבנים

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של נכס נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני של הנכס, ונוקף לדוח על הרווח הכולל.

יא. ירידת ערך נכסים מוחשיים:

בכל מועד דוח על המצב הכספי, הקבוצה בוחנת את הערך הפנקסני של נכסיה המוחשיים במטרה לקבוע באם קיימים סימנים כלשהם המעידים על הפסדים מירידת ערך בגין נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. אם זה בלתי אפשרי לאמוד את סכום בר ההשבה של נכס בודד, הקבוצה אומדת את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה שלא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על הבסיס האמור, הנכסים המשותפים מוקצים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה.

יא. ירידת ערך נכסים מוחשיים (המשך):

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

אם סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, הסכום הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-השבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה בדוח על הרווח הכולל.

אם הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני אך לא יותר מערכו הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילולא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית בדוח על הרווח הכולל.

יב. ירידת ערך השקעה בתאגידים כלולים ובתאגידים אחרים:

1. ירידת ערך השקעה בתאגידים כלולים

החברה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך השקעותיה בתאגידים כלולים. מקום בו קיימת ירידת ערך של נכס מסוים בתאגיד כלול ביחס לעלותו, כולל התאמות שווי הוגן שנעשו ע"י החברה בעת הרכישה, מכירה החברה בירידת ערך בגין הנכס האמור, קודם לבחינת ירידת ערך ההשקעה בתאגיד הכלול בכללותו. מקום בו ערכה של השקעה בתאגיד כלול בספרים עולה על סכום בר-ההשבה שלו, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך של ההשקעה כאמור, כאשר אותו הפסד מיוחס תחילה למוניטין ולאחר מכן ליתרת חשבון ההשקעה.

הפסד מירידת ערך, למעט ההפסד שיוחס למוניטין, הכלול בחשבון ההשקעה, שהוכר בעבר, מבוטל רק כאשר חל שינוי באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה, מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך, תוך בחינת ההשקעה בכללותה.

2. ירידת ערך השקעה בתאגידים אחרים

החברה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך השקעותיה בתאגידים אחרים. בחינת השווי ההוגן מביאה בחשבון, בין היתר, את שווי השוק של ההשקעות (לגבי השקעות בניירות ערך סחירים), הערכות אנליסטים והערכות שווי ההשקעות, המצב בענף בו פועל המושקע, מצב עסקיו של המושקע, עסקאות מחוץ לבורסה בניירות הערך של המושקע, מחירי גיוסי הון במושקע ומידע נוסף המוגש על ידי המושקע להנהלתו.

הפסד מירידת ערך, שאינה בעלת אופי זמני נזקף לדוח על הרווח הכולל.

יג. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או מתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר ניכוי אומדנים להחזרות, הנחות וכדומה.

הכנסה ממכירת סחורות

ההכנסה ממכירת סחורות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- הקבוצה העבירה לקונה את הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הסחורות;
- הקבוצה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הסחורות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יורמו לקבוצה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

הכנסה מהספקת שירותים

הכנסה מעסקה להספקת שירותים מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה ובהתקיים כל התנאים הבאים:

- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יורמו לקבוצה;
- שלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן; וכן
- העלויות שהתהוו במסגרת העסקה והעלויות הנדרשות להשלמתה ניתנות למדידה באופן מהימן.

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד.

עבודות על פי חוזה ביצוע (שאינן בניה או יצור נכס)

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד הדוח על המצב הכספי בגין העבודה לביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה.

שינויים בעבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.

כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנוצרו בגין ביצוע החוזה ואשר צפוי שיושבו. עלויות ביצוע החוזה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן נוצרו. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלו על ההכנסות מביצוע החוזה, ההפסד הצפוי מוכר מיידית, כהוצאה.

יג. הכרה בהכנסה (המשך):

הכרה בהכנסה מהקמת בניינים למכירה
בהתאם לתקן 2 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, החברה מכירה בהכנסה לפי שיטת "שיעור ההשלמה" בהתקיים התנאים הבאים: שיעור ההשלמה של הפרויקט בתום תקופת הדיווח הינו 25% לפחות; תמורת המכירות שנצברו מתחילת הפרויקט ועד תום תקופת הדיווח הינה 50% או יותר מסך הכנסות הפרויקט; סך ההכנסות הפרויקט וסך עלויות הפרויקט ידועים או ניתנים לאומדן מהימן; לא קיימת אי וודאות מהותית באשר ליכולת החברה להשלים את בניית הפרויקט ולעמוד בתנאים החוזיים עם הרוכשים.
ההכרה בהכנסה בהתקיים התנאים המנויים לעיל נעשית על פי מכפלת תמורת המכירות בשיעור ההשלמה של הפרויקט. לגבי עבודות בנייה שבהן צפוי הפסד נזקפת מיידית הפרשה למלוא ההפסד החזוי.

הכרה בהכנסה מעבודות בניה או יצור נכס על פי חוזי ביצוע

החברה מכירה בהכנסה מעבודות בניה או יצור נכס על פי חוזה ביצוע לפי שיטת "שיעור ההשלמה" בהתקיים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע העבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי וודאות מהותית באשר ליכולת להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם הלקוח, שיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן. בחוזי ביצוע של הקמת בניינים יתווסף למשפט האחרון - ואינו נמוך משיעור של 25%.
כל עוד לא מתקיימים כל התנאים המנויים לעיל מוכרת ההכנסה בגובה העלויות שהוצאו ואשר השבתן צפויה ("מרווח אפסי"). לגבי עבודות שבהן צפוי הפסד נזקפת מיידית הפרשה למלוא ההפסד החזוי.
שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות (עלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה).
שינויים באומדני המכירה והעלויות הנעשים על ידי ההנהלה יבואו לידי ביטוי על ידי תיקון מכאן ולהבא של שיעור הרווח הגולמי מהפרויקט (השיטה הפרוספקטיבית).

יד. הנחות ללקוחות:

הנחות שוטפות ללקוחות נכללות בדוחות הכספיים עם הענקתן ונזקפות לסעיף מכירות.
הנחות הניתנות ללקוחות בתום השנה אשר לגביהן לא מחויב הלקוח לעמוד ביעדים מסוימים, נכללות בדוחות הכספיים עם ביצוע המכירות היחסיות המזכות את הלקוח בהנחות האמורות.
הנחות ללקוחות שהזכות בקבלתן מותנית בעמידת הלקוח ביעדים מסוימים, כגון עמידה בהיקף רכישות שנתי (כמותי או כספי) מינימלי, גידול בהיקף הרכישות לעומת תקופות קודמות ועוד, נכללות בדוחות הכספיים, באופן יחסי, בהתאם להיקף הרכישות שביצע הלקוח בתקופה המדווחת המקדמות אותו לקראת העמידה ביעדים, וזאת רק כאשר צפוי שהיעדים יושגו וניתן לאמוד את סכומי ההנחות באופן סביר. אומדן העמידה ביעדים מבוסס, בין היתר, על ניסיון העבר ומערכות היחסים של החברה עם הלקוחות ועל היקף הרכישות החזוי של הלקוחות ביתרת התקופה.

טו. הנחות מספקים:

הנחות שוטפות מספקים והנחות המתקבלות מספקים בתום השנה אשר לגביהן לא מחויבת החברה לעמוד ביעדים מסוימים, נכללות בדוחות הכספיים עם ביצוע הרכישות המזכות את החברה בהנחות האמורות. הנחות מספקים שהזכות לקבלתן מותנית בעמידת החברה ביעדים מסוימים כגון עמידה בהיקף רכישות שנתי (כמותי או כספי) מינימאלי, גידול בהיקף הרכישות לעומת תקופות קודמות ועוד, נכללים בדוחות הכספיים באופן יחסי, בהתאם להיקף הרכישות שביצעה החברה מהספקים בתקופה המדווחת, המקדמות את החברה לקראת העמידה ביעדים וזאת רק כאשר צפוי שהיעדים יושגו וניתן לאמוד את ההנחות באופן סביר. אומדן העמידה ביעדים מבוסס, בין היתר, על ניסיון העבר ועל היקף הרכישות החזוי מהספקים ביתרת התקופה.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מיסים על ההכנסה:

החברה מבצעת יחוס מיסים בגין הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם ובגין הפסדים לצרכי מס, שמימושם צפוי. המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושם, כפי שהם ידועים במועד הדוח על המצב הכספי.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בתאגידים מוחזקים, מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן.

יז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן מוצגים בהתאם לתנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה ויתרה.

(2) נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדוח על המצב הכספי.

(3) הפרשי שער והצמדה נזקפים לדוח על הרווח הכולל עם התהוותם.

(4) להלן פרטים על שערי החליפין של הדולר ושל היורו ופרטים על מדד המחירים לצרכן:

שיעור השינוי
לשנה שנסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2022	2023
%	%

ליום 31 בדצמבר

2022	2023

13.15	3.07	3.519	3.627	1 דולר ארה"ב
6.65	6.89	3.753	4.011	1 יורו

מדד המחירים לצרכן בנקודות
(בסיס ממוצע 2008):

5.26	2.96	123.19	126.83	מדד בגין
5.28	3.34	122.85	126.95	מדד ידוע

יח. תקנים חדשים:
תקן חשבונאות מספר 43 – הכנסות מחוזים עם לקוחות

בחודש אוקטובר 2022, פורסם תקן 43 בדבר הכנסות מחוזים עם לקוחות. התקן מחליף את תקן חשבונאות 25 – הכנסות, תקן חשבונאות מספר 2 – הקמת בניינים למכירה, תקן חשבונאות מספר 4 – עבודות על פי חוזה ביצוע, הבהרה 8 – דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או נטו ואת הבהרה 9 – הכנסות מעסקאות תוכנה.

מטרת התקן היא לקבוע את העקרונות שישוּת תיישם על מנת לדווח מידע שימושי למשתמש בדוחות הכספיים לגבי המהות, הסכום, העיתוי וחוסר הוודאות של הכנסות ותזרימי מזומנים הנובעים מחוזה עם לקוח.

התקן מגדיר את העקרונות לזיהוי החוזה עם הלקוח, עקרונות למדידת מחיר העסקה, עקרונות למדידת ירידת ערך ועקרונות ההצגה.

התקן ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2024. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה בוחנת את השפעת התקן על דוחותיה של החברה.

תקן חשבונאות מספר 44 – עלויות אשראי

בחודש אוקטובר 2022, פורסם תקן 44 בדבר עלויות אשראי. התקן מחליף את תקן חשבונאות מספר 3 – היוון עלויות אשראי.

על פי התקן, עלויות אשראי שניתן ליחס במישרין לרכישה, הקמה או לייצור של נכס כשיר מהוות חלק מהעלות של הנכס. עלויות אשראי אחרות יש להציג כהוצאה.

התקן קובע כי עלויות אשראי הן ריבית ועלויות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי ונכס כשיר הינו נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו.

התקן מגדיר את עלויות האשראי, מועדי ההיוון והגלוי הנדרש בדוחות הכספיים.

התקן ייושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2024. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה בוחנת את השפעת התקן על דוחותיה של החברה.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. תקנים חדשים (המשך):

תקן חשבונאות מספר 45 – מענקים ממשלתיים

בחודש אפריל 2023, פורסם תקן חשבונאות מספר 45 בדבר הטיפול החשבונאי במענקים ממשלתיים וגילוי לגבי סיוע ממשלתי.

על פי התקן, מענקים ממשלתיים יוכרו ברווח או הפסד על בסיס שיטתי על פני התקופות שהישות מכירה בעלויות המתייחסות כהוצאות שבגינן המענקים מיועדים לתת פיצוי.

מענקים עבור הוצאות או הפסדים שכבר התהוו יוכרו ברווח או הפסד בתקופה שבה נוצרה הזכאות לקבלת המענק.

לגבי מענקים ממשלתיים להשתתפות ביציאות, התקן מאפשר לישות 2 חלופות לטיפול במענק:

חלופה א' – הכרה כמענק ממשלתי אם במועד שבו נוצרת זכאות לקבלת המענק צפוי שהישות לא תידרש לשלם תמלוגים בגינו, או הכרה כהתחייבות חלקית אם הסבירות שלא תידרש לשלם תמלוגים נמוכה יותר. ההתחייבות תימדד לפי שווי הוגן במועד ההכרה לראשונה ולפי שיטת הריבית האפקטיבית בתקופות העוקבות. ההסתברות לתשלום תמלוגים תיבחן בכל תאריך דיווח ושינוי בהסתברות יטופל כשינוי אומדן.

חלופה ב' – המענק יוכר כהתחייבות אם צפוי ברמה גבוהה שהישות תידרש להחזיר את המענק בדרך של תשלום תמלוגים או כניכוי מההוצאות בגין התקבל המענק אם הסבירות לתשלום מענקים נמוכה. בחינת ההסתברות תבוצע במועד שבו נוצרת הזכאות לקבלת המענק ולא תיבחן מחדש לאחר מכן.

מענק ממשלתי שנוצרה חובה להחזירו יטופל כשינוי אומדן חשבונאי.

התקן יחול על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023.

באור 3 - לקוחות

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022 (*)	2023	
אלפי ש"ח				
42,158	41,769	43,550	43,137	לקוחות בארץ
542	2,630	640	2,724	המחאות לגביה וקרטיסי אשראי
28,447	32,839	28,448	32,840	הכנסות לקבל
27,254	29,354	27,837	31,809	מועצה אזורית גוש עציון- צד קשור
-	-	10	19	יודאיקה ביהודה בע"מ
98,401	106,592	100,485	110,529	
(1,110)	(2,086)	(1,330)	(2,428)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
97,291	104,506	99,155	108,101	

(*) מוין מחדש

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 4 -

חייבים ויתרות חובה

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
310	-	339	-	מקדמות לספקים
926	-	1,019	-	מוסדות ממשלתיים
983	1,218	983	1,218	הוצאות מראש
150	150	150	150	חייבים בגין עסקה משותפת (1)
886	1,083	936	1,162	מסים נדחים
187	133	187	133	הלוואות לעובדים
4	4	4	14	חייבים אחרים
3,446	2,588	3,618	2,677	

(1) ראה באור 19 (ד) 2

באור 5 -

תאגידים מוחזקים בחשבון שוטף

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
163	-	-	-	מנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון בע"מ
25	117	25	117	יודאיקה ביהודה בע"מ
188	117	25	117	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

מלאי באור 6 -

מאוחד והחברה		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
61	24	דפוס
1,317	920	מוסך
86	81	דלק
20	20	מבנים מתועשים
<u>1,484</u>	<u>1,045</u>	

מלאי בניינים בהקמה באור 7 -

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
202	202	202	202	א. עלות בניינים למכירה
1,786	2,479	1,786	2,479	בניכוי עלויות שזקפו לדוח
166	167	166	167	רווח והפסד:
29,397	10,941	29,397	10,941	נוקדים- נוף חריטון
896	1,061	896	1,061	קידר
14,163	1,917	14,163	1,917	מעלה עמוס
29,297	30,976	29,297	30,976	שכונה מערבית נווה דניאל
<u>75,907</u>	<u>47,743</u>	<u>75,907</u>	<u>47,743</u>	שכונת הטורים מעלה עמוס
				תקוע נוף לוואדי
				מעלה אפרים

ב. ראה ביאור התקשרויות 19ד'.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 8 -

השקעות בתאגידים מוחזקים

1. הרכב ההשקעה:

חברה		מאוחד		% החזקה	
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023		
אלפי ש"ח					
822	812	822	812	0.61	השקעה בקבוצת טרנדליינס בע"מ (א)
3,542	3,924	3,542	3,924	99.5	השקעה ביודאיקה ביהודה בע"מ (ב)
11,753	12,997	-	-	100	השקעה במבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ (ג)
4,051	4,221	-	-	90	השקעה במנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון בע"מ (ד)
20,168	21,954	4,364	4,736		

- (א) השקעה בחברה הנסחרת בבורסה בסינגפור: עלות ההשקעה הייתה 1,088 אלפי ש"ח. בשנת 2023 בוצע עדכון הפרשה לירידת ערך בסך 10 אש"ח.
- (ב) החברה אינה מאחדת את יודאיקה ביהודה בע"מ, היות ולא מתקיימים מבחני השליטה שנקבעו בכללי חשבונאות.
- (ג) "מבני עציון" חברה לבניה ופיתוח בע"מ עוסקת בהשכרת מבנים ומתן שירותי תכנון. החברה הוקמה בינואר 1991.
- (ד) המנהלת הוקמה והחלה בפעילותה בחודש מאי 1998. מטרות החברה הנן הקמת אזור תעשייה ומתן שירותי ניהול והחזקה.

2. תנועה בהשקעה:

חברה		מאוחד		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
17,677	20,168	4,217	4,364	יתרה לתחילת השנה
2,465	1,796	121	382	חלק ברווחים
26	(10)	26	(10)	שינוי בשווי ההוגן של השקעה
20,168	21,954	4,364	4,736	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 9 - רכוש קבוע, נטו

א. דוח על המצב הכספי המאוחד:

מאוחד					
אוטובוסים וכלי רכב	מכשירים וציוד	מבנים מסחריים (1)	מבנים (2)	סה"כ	
אלפי ש"ח					
177,445	4,073	37,149	25,556	244,223	ליום 1 בינואר 2023
13,565	65	2,967	1,438	18,035	תוספות במשך השנה
(9,276)	-	-	-	(9,276)	גריעות במשך השנה
181,734	4,138	40,116	26,994	252,982	ליום 31 בדצמבר 2023
פחת שנצבר					
(85,046)	(2,613)	(9,965)	(15,741)	(113,365)	ליום 1 בינואר 2023
(18,459)	(293)	(1,540)	(510)	(20,802)	תוספות במשך השנה
6,437	-	-	-	6,437	גריעות במשך השנה
(97,068)	(2,906)	(11,505)	(16,251)	(127,730)	ליום 31 בדצמבר 2023
עלות מופחתת					
84,666	1,232	28,611	10,743	125,252	ליום 31 בדצמבר 2023
92,399	1,460	27,184	9,815	130,858	ליום 31 בדצמבר 2022

- (1) כולל מבנה מסחרי בין 3 קומות בשטח כולל של כ- 4,900 מ"ר.
היתרה כוללת רכוש בתהליך בסך של 151 אלפי ש"ח בגין תכנון אזור מלונות ונופש.
- (2) היתרה כוללת רכוש בתהליך בסך של 1,674 אלפי ש"ח עבור מגרש 201 ראה באור 18.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 9 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

ב. דוח על המצב הכספי של החברה:

אוטובוסים וכלי רכב	מכשירים וציוד	מבנים (2)	סה"כ	
אלפי ש"ח				<u>עלות</u>
177,445	3,804	13,912	195,161	ליום 1 בינואר 2023
13,565	65	30	13,660	תוספות במשך השנה
(9,276)	-	-	(9,276)	גריעות במשך השנה
181,734	3,869	13,942	199,545	ליום 31 בדצמבר 2023
(85,046)	(2,457)	(6,566)	(94,069)	פחת שנצבר
(18,459)	(280)	(297)	(19,036)	ליום 1 בינואר 2023
6,437	-	-	6,437	תוספות במשך השנה
(97,068)	(2,737)	(6,863)	(106,668)	גריעות במשך השנה
84,666	1,132	7,079	92,877	ליום 31 בדצמבר 2023
92,399	1,347	7,346	101,092	עלות מופחתת
				ליום 31 בדצמבר 2023
				ליום 31 בדצמבר 2022

חלק מהאוטובוסים שבבעלות החברה, משועבדים כבטחון- ראה ביאור 18.

באור 10 - מבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,985	7,370

מבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 11 - הלוואות לתאגיד תנופה

ביום 11 באפריל 2021 החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן: "החברה") חתמה חוזה עם חברת תנופה פתרונות תחבורה בע"מ (להלן: "תנופה") וצדדים נוספים ובו הוסכם כי החברה תרכוש 7,500 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ כל אחת, אשר מהוות 20% מההון של תנופה, בתמורה להשקעה שתעשה בשני שלבים:

בשלב הראשון, החברה תעמיד לתנופה הלוואת בעלים בסך 18 מיליון ש"ח (שווי מוסכם בשיעור 20% מחברת תנופה) באופן מידי.

בשלב השני, תתבצע המרה של ההלוואה להחזקה בשיעור של 20% ממניות תנופה. השלב השני יחול לאחר שיתקיימו כל התנאים המתלים הרשומים בחוזה (כדוגמת קבלת אישורים ממשרד התחבורה ועוד). הלוואות הבעלים בסך של 18 מיליון ש"ח אינה נושאת ריבית או הצמדה.

במסגרת החוזה, החברה מתחייבת להעמיד לרשות תנופה מימון נוסף לצורך מילוי מטרות ההסכם בהתאם לתקציב המאושר של תנופה, ככל שיידרש בהתאם לחלקה הייחסי ולהסכם המקורי. לאור זאת במחצית הראשונה של שנת 2021 הועמד סך של 5 מיליון ₪ נוספים כהלוואת בעלים לתנופה ובמהלך שנת 2022 הועמד סך נוסף של 1.5 מיליון ש"ח גם כן כהלוואת בעלים לתנופה.

באור 12 - אשראי לזמן קצר

חברה		מאוחד		%	ריבית	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2022	2023	2022	2023			
אלפי ש"ח						
13,298	13,314	13,298	13,314	P+1.55		הלוואות לזמן קצר
22,829	23,333	25,058	25,558			חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
36,127	36,647	38,356	38,872			

באור 13 - ספקים ונותני שרותים

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
23,071	12,487	23,255	12,834	ספקים בארץ
1,385	823	1,385	823	הוצאות לשלם
5,361	2,125	5,626	2,140	המחאות לפרעון
29,817	15,435	30,266	15,797	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 14 - זכאים ויתרות זכות

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
5,965	5,252	6,052	5,320	התחייבויות לעובדים בשל שכר ומשכורת
-	578	-	313	מוסדות ממשלתיים
1,546	1,189	1,489	1,109	הפרשה למס בניכוי מקדמות ששולמו
2,007	3,161	3,253	5,095	הוצאות לשלם
42,871	21,172	42,871	21,172	מקדמות מלקוחות רוכשי דירות
2,490	2,374	2,490	2,374	הפרשה לחופשה והבראה
300	300	363	363	הכנסות מראש ואחרים
250	250	250	250	הפרשה להתחייבויות תלויות
-	1,536	-	-	מנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון בע"מ
<u>55,429</u>	<u>35,812</u>	<u>56,768</u>	<u>35,996</u>	

באור 15 - הלוואות לזמן ארוך

א. הרכב

חברה		מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				% ריבית
				מבנקים:
66,471	57,254	66,471	57,254	עד 2.4
1,248	416	11,397	8,350	p+1.5
<u>67,719</u>	<u>57,670</u>	<u>77,868</u>	<u>65,604</u>	4.34- 2.6
				מאחרים:
-	-	1,838	1,891	2.90
20,417	21,102	20,417	21,102	4
<u>20,417</u>	<u>21,102</u>	<u>22,255</u>	<u>22,993</u>	
88,136	78,772	100,123	88,597	
(22,829)	(23,333)	(25,058)	(25,558)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>65,307</u>	<u>55,439</u>	<u>75,065</u>	<u>63,039</u>	

ההלוואות עומדת לפירעון בשנים הבאות כדלקמן:

23,333	25,558	שנה ראשונה- חלויות שוטפות
23,896	26,106	שנה שנייה
21,419	23,629	שנה שלישית
7,400	8,689	שנה רביעית
2,724	2,724	שנה חמישית ואילך
-	1,891	לא נקבע מועד פרעון
<u>78,772</u>	<u>88,597</u>	

ב. ראה ביאור שיעבודים 19

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
א. ההרכב:

מאוחד וחברה		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,842	2,981	עתודה לפצויי פרישה
(1,347)	(1,480)	בניכוי- יעודה בקופה לפיצויים
2,495	1,501	

ב. ההתחייבות לפיצויי פרישה ופיטורין לעובדים מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ותקופת עבודתם בגין מרכיבי השכר המזכים את העובדים בפיצויי פיטורין בהתאם להסכמי העבודה.

החברה מפקידה כספים לקרן פנסיה להבטחת תשלומים בגין סיום יחסי עובד מעביד בגין רוב עובדיה ולחברות הביטוח בגין עובדים אחרים.

הכספים ששולמו לחברות הביטוח וקרן הפנסיה וההתחייבויות שהם מכסים אינם מוצגים בדוחות הכספיים מאחר והם אינם בשליטתה וניהולה של החברה.

יתרת ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד מוצגת בדוח על המצב הכספי.

באור 17 - התחייבויות לזמן ארוך

מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
465	472	הכנסות מראש (1)

(1) נובע מתשלומים של שוכרים בחברת מבני עציון בע"מ בגין חודש השכירות האחרון בהתאם להסכם עימם.

באור 18 - מקדמה משותף בעסקה משותפת

ביום 3 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה לחברת אליסף פילץ יזמות נדל"ן בע"מ לבניית מבנה בגודל של כ 5,700 מ"ר לצורך השכרה ביעוד תעשייה, במגרש 201 באזור התעשייה אפרת-גוש עציון. מתווה העסקה כולל תכנון ובניה על חשבון היזם וחלוקת דמי השכירות מהמבנה בין היזם לחברה. בחלוף 7 שנים מקבלת הסכם חכירה יועברו 50% מהזכויות בקרקע ליזם.

באור 19 - שעבודים, ערבויות, תביעות, התקשרויות

א. שעבודים:

להבטחת ההתחייבויות לבנקים ולאחרים נרשמו שעבודים קבועים ושוטפים ומשכון ראשון בדרגה (ללא הגבלת סכום) על נכסי החברה ונכסי תאגידים מוחזקים.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 19 - שעבודים, ערבויות, תביעות, התקשרויות (המשך)

ב. ערבויות:

בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן "החברה לפיתוח")
החברה לפיתוח נתנה ללקוחות ערבויות בנקאיות בסכום של 8,287 אלפי ש"ח.

ג. תביעות:

בוררות

1. בשנת 2012 הוגשה תביעה על סך 2,500 אלפי ש"ח ע"י קבלן כנגד החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן "החברה") בגין ביצוע עבודות כקבלן משנה עבור החברה בשלושה פרויקטים שונים.

על פי מכתב עו"ד סיכויי התביעה של הקבלן לקבל סכום של כ- 250 אלפי ש"ח הינם טובים, לכן הנהלת החברה החליטה להקטין את ההפרשה בגין תביעה זו לסך של 250 אלפי ש"ח. ההפרשה מוצגת בהתחייבויות תלויות.

2. הוגשה תביעה על סך 754 אלפי ש"ח ע"י עובד כנגד החברה לפיתוח - תביעה לפיצויי פיטורין, הפרשי שכר, שעות נוספות ועוד. תביעה נמצאת בשלב מקדמי מאוד וקשה להעריך סיכויי תביעה בשלב זה.

3. הוגשה תביעה חוזית כספית בסך 154 אלפי ש"ח ע"י גולדן סוכנויות כנגד החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן "החברה") בגין הענקת שירותי מכירה, אספקה והתקנה של חלפים ומחיצות ל-40 אוטובוסים המצויים בבעלות/חזקת החברה. החברה לא שילמה את מלוא התמורה. לטענת החברה, מיד לאחר ההתקנה של המחיצות שסיפקה והתקנה גולדן סוכנויות, החלו להתגלות ליקויים במחיצות ובהתקנתן. מחיצות רבות מוקמו במקומות לא נכונים, ניתקו ממקומותיהן, נשברו וכיו"ב. כך גם, התקנת המחיצות במיקום לא נכון גררה קנסות ממשרד התחבורה, שכן היא חסמה את הגישה למושבים הראשונים מאחורי הנהג. בהיעדר תיעוד ואסמכתאות לטענת החברה, ולפי שמבדיקה ראשונית עולה, כי ייתכן שההתקנה בפועל כלל לא נעשתה ע"י גולדן סוכנויות אלא על ידי צד שלישי, ישנם מגעים בין הצדדים לפשרה מחוץ לכתלי בית המשפט. יש להגיש כתב הגנה עד לתאריך 10 במרץ 2024, לאחר 2 אורכות.

4. הוגשה תביעה כספית בסך 295 אלפי ש"ח ע"י מוניות גוש עציון ירושלים בע"מ כנגד החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן "החברה") בגין הפרת הסכם. לטענת מוניות גוש עציון ירושלים בע"מ, הם סיפקו לחברה הסעות, בגין החברה לא שילמה. לגישת החברה, היא דרשה ממוניות גוש עציון ירושלים מספר רב של פעמים להעביר דוחות מסודרים, רשימות מסלולים וחשבוניות מס כדין וזאת לא נעשה. בנוסף, החברה מעולם לא נתנה הסכמתה להעלאת מחירי הנסיעה באופן חד צדדי. החברה שילמה למוניות גוש עציון את כל החיובים אשר אינם שנויים במחלוקת. ההפרשים להם טוענת מוניות גוש עציון נובעים מנסיעות שלא בוצעו בפועל וחויבו שלא כדין ו/או מהעלאת מחירים שביצעה מוניות גוש עציון באופן חד צדדי. חישוב של החברה מעלה, כי מוניות גוש עציון ירושלים חייבת לחברה סך של 700 אלפי ש"ח המורכבים מתשלומים ששולמו ביתר וכן מפיצוי שנדרשת מוניות גוש עציון לשלם לחברה. יש להגיש כתב הגנה עד יום 7 באפריל 2024.

ד. התקשרויות:

בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (להלן "החברה לפיתוח")

1. ביום 26 בנובמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה לפיתוח לחברת דלק בע"מ להשכרת תחנת הדלק וחנות הנוחות הצמודה לתחנה לתקופה של 7 שנים המתחילה ביום 1 במרץ 2016. החברה חידשה את הסכם השכירות וחתמה ביום 1 במרץ 2021 הסכם חדש לתקופה של 5 שנים עם אופציות להארכה, הכולל שדרוג של תחנת הדלק שיבוצע ע"י חברת דלק והגדלה משמעותית של דמי השכירות מסך של כ-200 אלפי ש"ח לסך של כ-320 אלפי ש"ח לחודש.
2. ביום 30 בנובמבר 2014 חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם ש.א.ג. (ולול) בניה ופיתוח בע"מ (להלן - ש.א.ג.) לבניית 80 יחידות דיור בשטח הישוב תקוע. לפי ההסכם, החברה תעמיד מימון לליווי הפרויקט על פי התנאים שנקבעו בהסכם וכן תהיה זכאית ל-50% מרווחי הפרויקט.

בתחילת שנת 2015 החלו עבודות הבניה על ידי ש.א.ג. בהתאם להסכם, העמידה החברה לטובת הפרויקט מימון, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הוחזר במלואו. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הושלם ביצוע הפרויקט ונמסרו כל הדירות. ההסכם מאפשר ביצוע של 8 יח"ד נוספות שבכוונת החברה וש.א.ג. לבצע בשנה הקרובה.

3. ביום 11 בינואר 2015 חתמה החברה על הסכם עם נווה דניאל כפר שיתופי בע"מ לפיו תבצע החברה עבודות תכנון, פיתוח ותשתיות בהיקף של עד 2,660 אלפי ש"ח ובתמורה תוענק לחברה זכות סירוב להצעה המיטבית שיקבל הישוב במסגרת בקשה לקבלת הצעות שיפרסם לבנית כ-200 יח"ד בשכונה המערבית בישוב. ככל שהחברה לא תממש את זכות הסירוב, היא תהא זכאית לתשלום של מלוא השקעתה בתוספת רווח בשיעור של 12%.

בתחילת שנת 2019 פרסם הישוב בקשה לקבלת הצעות בהתאם לנ"ל. החברה לפיתוח מימשה את זכות הסירוב ולפיכך חתמה ביום 3 במרץ 2019 עם הישוב נווה דניאל על הסכם לבנית 164 יח"ד בשכונה המערבית בישוב. לאור פסיקות בתי המשפט בשנת 2019 בהתייחס להסכמים מהסוג שחתמה החברה עם היישוב נווה דניאל כמפורט לעיל, התאימה החברה את ההסכמות שנחתמו עם היישוב בהסכמים חדשים התואמים את פסקי הדין והחוק.

ביום 2 באוגוסט 2020 חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם חברת אבן עמי הנדסה אזרחית בע"מ, ולפיו אבן עמי תבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות בפרויקט תוך מתן הנחה של 6% ותשתתף במימון הפרויקט בסך שלא יפחת מ-12.5 מיליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2020 החלה החברה בביצוע הפרויקט ונכון ליום 31.12.23 חתמה החברה הסכמים עם כל הדיירים. שיעור ההתקדמות של הפרויקט נכון ליום 31.12.23 עומד על 52%.

ד. התקשרויות (המשך):
בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (המשך):

4. ביום 28 ביוני 2017 חתמה החברה על הסכם עם קידר אגודה שיתופית להתיישבות של משקי חירות בית"ר בע"מ (להלן: "האגודה") לפיו תבצע החברה עבודות תשתית פיתוח תכנון ובניה של פרויקטים שונים ביישוב קידר, האגודה מתכננת להקים בתחומי היישוב קידר תוספת של שכונת מגורים, התוכנית כוללת 67 מגרשים המיועדים לבניית יחידות בתים צמודי קרקע וכן שכונת מגורים של 250 יחידות דיור בבניה רוויה.

בחודש יולי 2018 חתמה החברה על הסכם נוסף עם האגודה ולפיו החברה תיבנה כ-200 יח"ד בשטח הישוב ותגדיל את מחויבויותיה בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם המקורי.

נכון ליום 31.12.23 החברה השקיעה 2.5 מיליון ש"ח במסגרת מחויבותה עפ"י ההסכמים עם הישוב ופועלת לקבלת האישורים שיאפשרו את ביצוע הפרויקטים.

5. ביום 30 במרץ 2018 חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם צ.פ. חברה לבנין בע"מ (להלן- צ.פ.) לבניית 146 יחידות דיור בשטח הישוב נוקדים. לפי ההסכם, החברה תעמיד מימון לליווי הפרויקט על פי התנאים שנקבעו בהסכם וכן תהיה זכאית ל-50% מרווחי הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה קיבלה בחזרה את כל יתרת השקעתה בפרויקט. בפרויקט נמכרו 126 יח"ד.

6. ביום 12 במאי 2019 חתמה החברה על הסכם עם מעלה עמוס אגודה קהילתית בע"מ לבניית 56 יח"ד בשטח הישוב. לאור פסיקות בתי המשפט בשנת 2019 בהתייחס להסכמים מהסוג שחתמה החברה עם היישוב מעלה עמוס כמפורט לעיל, התאימה החברה את ההסכמות שנחתמו עם היישוב בהסכמים חדשים התואמים את פסקי הדין והחוק.

ביום 13 בפברואר 2020 חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם ש.א.ג. (ולול) בניה ופיתוח בע"מ (להלן- ש.א.ג.) לבניית כ-110 יחידות דיור בשטח הישוב מעלה עמוס אשר כוללות את 56 יחידות הדיור כמפורט לעיל כאשר בשלב הראשון יבנו 56 יח"ד. ההסכם קבע את אופן המימון שיידרש מכל צד להסכם ואת הזכויות לרווחי הפרויקט בשיעור של 50% לכל צד. נכון ליום 31.12.23 השקיעה החברה מעל 1 מיליון ש"ח בפרויקט.

7. ביום 28 ביוני 2020 חתמה החברה על הסכם עם תקוע כפר שיתופי בע"מ לפיו תבצע החברה עבודות פיתוח ב-16 מגרשים ועבודות בניה ב-28 מגרשים נוספים בתחומי הישוב תקוע. נכון ליום 31.12.23 חתמה החברה על הסכמים עם כל רוכשים לביצוע עבודות פיתוח ועם 38 רוכשים נוספים לביצוע עבודות בניה. עד ליום 31.12.23 השקיעה החברה סך של 40 מיליון ₪ בפרויקט.

8. ביום 27 ביוני 2022 חתמה החברה על הסכם חכירה מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון לחכירת 2 מתחמי מגרשים ביישוב מעלה אפרים המאפשרים בניה של 54 יח"ד. עד ליום 31.12.23 השקיעה החברה סך של 30.9 מיליון ₪ בפרויקט. החברה חתמה עם בנק לאומי בע"מ וכן עם איילון חברה לביטוח בע"מ הסכמי הלוואה למימון השקעתה בפרויקט.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 19 - שעבודים, ערבויות, תביעות, התקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות (המשך):
בחברה לפיתוח גוש עציון בע"מ (המשך):

9. מעת לעת יש לחברה מספר הסכמים בתחום הבניה. ההסכמים הינם לביצוע עבודות בניה במסגרת מכרזים או הצעות מחיר בהם החברה מוכרזת כזוכה. תקופת הביצוע של כל הסכם אינה עולה על שנה אחת.
10. לחברה יש מספר הסכמים בתחום התחבורה. ההסכמים הינם הסכמים ארוכי טווח, בדרך כלל לתקופה של 3 שנים.
11. ביום 12 בפברואר 2019 חתמה החברה על הסכם שכר קיבוצי מיוחד עם וועד הנהגים בחברה ועם ההסתדרות הכללית החדשה – מרחב ירושלים. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים. נכון למועד הדוחות הכספיים לא נחתם הסכם חדש עם נציגי הנהגים בחברה.
12. במסגרת הסכמים שאושרו בדירקטוריון החברה, מדי שנה החברה משלמת דמי ניהול למועצה האזורית גוש עציון ולבעלי המניות. התשלום למועצה האזורית גוש עציון הינו בסך של 300 אלפי ש"ח בשנה ולבעלי המניות סך של 700 אלפי ש"ח (שהם 50 אלפי ש"ח לכל בעל מניה, בהתנית השתתפות דירקטור מטעמו בישיבות הדירקטוריון).

בחברת "מבני עציון" חברה לבניה ופיתוח בע"מ (להלן "מבני עציון")

1. במהלך השנים החברה חתמה על מספר הסכמי שכירות להשכרת שטחים במרכז המסחרי, במבנה בצומת הגוש ובמבנה באלון שבות.
2. החברה הקימה מבנה בצומת הגוש (קניון לב הגוש). נכון לחודש מרץ 2024, נכנסו שני שוכרים למתחם - צומת ספרים ופיצוחי מורנו. במהלך שנת 2024 עם סיום עבודות הבניה בכל הבניין, ייכנסו שוכרים נוספים.
3. החברה חתמה עם המועצה האזורית גוש עציון מספר הסכמים לאורך השנים, בגין העסקת עובדים פלשתינאים, ביצוע פרויקטי תכנון המתקצבים ע"י משרד השיכון וביצוע עבודות.

בחברת מנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון בע"מ (להלן "המנהלת")

1. הסכם עם חברת אורות עמוס א.ע. (2011) בע"מ (להלן "אורות עמוס") - ביום 26 ביולי 2018 נחתם הסכם בין החברה לבין אורות עמוס לגבי שטח של כ- 101 דונם באזור תעשייה מעלה עמוס להקמת תחנה סולארית פוטו וולטאית להפקת חשמל. תקופת ההסכם עד לתאריך 1.8.2038.
2. החברה חתמה עם כל דיירי אזור התעשייה אפרת - גוש עציון ודיירי אזור התעשייה מעלה עמוס, הסכמים בדבר גבית דמי ניהול המשמשים לאחזקה ותפעול אזורי התעשייה.
3. ביום 3 בדצמבר 2020 נחתם הסכם בין החברה לחברת אליסף פילץ יזמות נדל"ן בע"מ לבניית מבנה בגודל של כ 5,700 מ"ר לצורך השכרה ביעוד תעשייה, במגרש 201 באזור התעשייה אפרת-גוש עציון. מתווה העסקה כולל תכנון ובניה על חשבון היזם וחלוקת דמי השכירות מהמבנה בין היזם לחברה. בחלוף 7 שנים מקבלת הסכם חכירה יועברו 50% מהזכויות בקרקע ליזם.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 19 - שעבודים, ערבויות, תביעות, התקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות (המשך):
בחברת מנהלת אזורי תעשייה אפרת גוש עציון בע"מ (המשך):

4. בהתאם להחלטות הממשלה, מסייע משרד הכלכלה בפיתוח פארק התעשייה ומימון ביצוע תשתיות ופיתוח מגרשים נוספים. החברה מבצעת שיווק של המגרשים המפותחים באזורי התעשייה ליזמים.

בחברת יודאיקה ביהודה בע"מ (להלן "יודאיקה")

ליודאיקה התקשרויות ארוכות טווח עם שוכרים שונים בגין השכרת חנויות במבנה יודאיקה הממוקם בצומת גוש עציון.

באור 20 - הון מניות

31 בדצמבר 2023 ו- 2022		
מונפק ונפרע	רשום	
שקל חדש		
14	2,500,040	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
0.16	0.9	מניות הנהלה בנות 0.01 ש"ח כ"א
0.1	0.1	מנית הכרעה בת 0.1 ש"ח כ"א

באור 21 - הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות ושירותים

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022 (*)	2023	
אלפי ש"ח				
165,450	157,720	165,450	157,720	הכנסות תחבורה
82,961	112,056	82,961	112,056	הכנסות קבלן בונה
12,208	7,982	12,208	7,982	הכנסות קבלן מבצע
7,400	6,383	17,719	16,534	הכנסות מהשכרות ואחרות
6,122	4,268	6,122	4,268	הכנסות מוסך
550	351	3,988	3,887	הכנסות תכנון
<u>274,691</u>	<u>288,760</u>	<u>288,448</u>	<u>302,447</u>	

(*) מוין מחדש

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 22 -

עלות המכירות, העבודות והשרותים שבוצעו

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			
16,628	15,063	16,604	15,039
65,231	58,739	66,838	60,388
24,317	21,431	24,317	21,431
32,324	31,676	32,324	31,676
2,642	1,922	5,896	5,267
18,825	18,818	20,536	20,584
10,654	7,294	10,654	7,294
65,029	97,029	65,029	97,029
-	-	3,094	3,183
<u>235,650</u>	<u>251,972</u>	<u>245,292</u>	<u>261,891</u>

הוצאות אחזקת אוטובוסים
ומיניבוסים ורכישות למוסך
שכר עבודה ונלוות
הוצאות דלק
קבלני משנה
הוצאות הפעלה אחרות
פחת
הוצאות קבלן מבצע
הוצאות קבלן בונה
הוצאות תכנון

באור 23 -

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

חברה		מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			
8,389	7,912	9,651	9,167
964	1,026	1,121	1,121
(51)	916	(140)	1,039
1,223	1,110	937	846
229	218	229	218
1,000	1,000	1,000	1,000
947	1,534	947	1,534
618	670	691	804
364	706	336	705
<u>13,683</u>	<u>15,092</u>	<u>14,772</u>	<u>16,434</u>

שכר עבודה ונלוות
שרותים מקצועיים
חובות מסופקים ואבודים
אחזקת משרד
פחת
דמי ניהול
שיווק ועמלות
פרסום ומתן חסויות
אחרות

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 24 - הכנסות (הוצאות) מימון

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
(3,749)	(5,662)	(4,236)	(6,053)	בגין הלוואות לז"א
(322)	(339)	(339)	(347)	עמלות
(449)	239	(473)	244	רווח (הפסד) מניירות ערך
(111)	-	(94)	6	ריבית למוסדות
267	300	173	128	אחרות
251	214	251	214	ריבית השקעה בתנופה
<u>(4,113)</u>	<u>(5,248)</u>	<u>(4,718)</u>	<u>(5,808)</u>	

באור 25 - הכנסות (הוצאות) אחרות

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
(919)	(800)	(919)	(800)	הפסד הון
250	-	250	-	הפרשה בגין תביעות תלויות
(230)	(304)	(230)	(304)	תרומות
90	6	90	6	הכנסות בגין שנים קודמות
25	(10)	25	(10)	שינוי בשווי ההוגן של השקעה
-	-	570	-	סגירת עתודה לשיקום
<u>(784)</u>	<u>(1,108)</u>	<u>(214)</u>	<u>(1,108)</u>	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 26 - מיסים על ההכנסה

1. שיעורי המס :
שיעור המס לשנים 2022-2023 הינו 23%.
2. לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018.
3. להלן הרכב הוצאות המס בדוח על הרווח הכולל :

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
4,730	4,129	5,240	4,574	מיסים שוטפים
518	490	488	497	מיסים שוטפים בגין שנים קודמות
852	(1,115)	890	(1,134)	מיסים נדחים
6,100	3,504	6,618	3,937	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 26 - מיסים על ההכנסה (המשך)

4. המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

באלפי ש"ח			במאוחד:	
31/12/2022	תנועה	31/12/2023		
			נכסי מסים נדחים לז"ק	
306	253	559	הפרשה לחובות מסופקים	
572	(27)	545	הפרשה לחופשה	
58	-	58	הפרשה לתלויות	
936	226	1,162	סה"כ נכסי מסים נדחים ז"ק	
			התחייבויות מסים נדחים:	
(13,342)	1,134	(12,208)	רכוש קבוע	
573	(228)	345	הפרשה לסיום יחסי עובד-מעביד	
107	2	109	הכנסות מראש לזמן ארוך	
(12,662)	908	(11,754)	סה"כ התחייבויות מסים נדחים	
(11,726)	1,134	(10,592)	סה"כ	
			בחברה:	
31/12/2022	תנועה	31/12/2023		
			נכסי מסים נדחים לז"ק	
255	225	480	הפרשה לחובות מסופקים	
573	(28)	545	הפרשה לחופשה	
58	-	58	הפרשה לתלויות	
886	197	1,083	סה"כ נכסי מסים נדחים ז"ק	
			התחייבויות מסים נדחים:	
(13,592)	1,146	(12,446)	רכוש קבוע	
573	(228)	345	הפרשה לסיום יחסי עובד-מעביד	
(13,019)	918	(12,101)	סה"כ התחייבויות מסים נדחים	
(12,133)	1,115	(11,018)	סה"כ	

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 27 -

עסקאות עם צדדים קשורים

א. להלן פירוט עסקאות שנעשו עם צדדים קשורים:

חברה		מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
				מנהלת אזורי תעשיה אפרת גוש עציון
(246)	(264)	-	-	הוצאות שכר דירה
(90)	(90)	-	-	הוצאות דמי ניהול
-	(75)	-	-	הוצאות שמירה
4	(29)	-	-	הכנסות (הוצאות) מימון
22	24	-	-	אחרות
				מבני עציון חברה לבנייה ופיתוח בע"מ
15	2	-	-	הכנסות פרסום
(23)	(21)	-	-	הוצאות שכר דירה
72	149	-	-	הכנסות מימון
				מועצה אזורית גוש עציון
46,436	48,986	46,436	48,986	הכנסות תחבורה
8	9	8	9	הכנסות מוסך
-	-	-	-	הכנסות בניה
(300)	(300)	(300)	(300)	הוצאות דמי ניהול
-	-	3,438	3,536	הכנסות תיכנון
-	-	1,076	1,235	השתתפות בשכר
-	-	(9)	(33)	הוצאות ארנונה
				יודאיקה ביהודה בע"מ
1	1	-	-	הכנסות מימון

ב. יתרות עם צדדים קשורים - באורים 3, 5 ו 14.

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

מגזרי פעילות בדוחות המאוחדים
שנת 2023

באור 28 -

ביטול		אחרים		נדל"ן		מוסך		בניה		תחבורה	
סך הכל	מכירות	פנימיות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
302,447	(7,106)	3,013	14,304	10,592	123,924	157,720					
261,891	(7,106)	2,551	5,279	10,219	109,694	141,254					
40,556	-	462	9,025	373	14,230	16,466					
8,405	-	47	2,376	196	973	4,813					
32,151	-	415	6,649	177	13,257	11,653					
8,029											
24,122											
(5,808)											
(1,108)											
(3,937)											
(19)											
382											
13,632											

רווח תפעולי
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו
מסים על הכנסה
חלק המיעוט ברווחי חברות מוחזקות
חלק ברווחי תאגידיים מוחזקים
רווח כולל לשנה

רווח גולמי
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות מיוחסות למגזר
רווח מגזר
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות לא מיוחסות למגזר

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

מגזרי פעילות בדוחות המאוזנים (המשך) - **באור 28 -**

שנת 2022

סך הכל	ביטול מכירות פנימיות	אחרים	נדל"ן מניב	מוסך		בניה		תחבורה		הכנסות ממכירות, מכיצוע עבודות ושירותים עלות המכירות, העבודות והשירותים שבוצעו
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
288,448	(7,122)	4,026	14,424	12,511	99,159	165,450				
245,292	(7,122)	3,407	5,438	11,619	80,468	151,482				
43,156	-	619	8,986	892	18,691	13,968				רווח גולמי
6,767	-	66	2,097	258	853	3,493				הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות מיוחסות למגזר
36,389	-	553	6,889	634	17,838	10,475				רווח מגזר
8,005										הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות לא מיוחסות למגזר
28,384										רווח תפעולי
(4,718)										הוצאות מימון, נטו
(214)										הוצאות אחרות, נטו
(6,618)										מסים על הכנסה
(129)										חלק המיעוט ברווחי חברות מוחזקות
121										חלק בהפסדי תאגידים מוחזקים
16,826										רווח כולל לשנה

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 29 -

תמצית נתונים נומינליים
א. דוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

30,895	19,121
-	10,088
4,795	-
97,291	104,506
3,446	2,588
188	117
1,484	1,045
75,907	47,743
<u>214,006</u>	<u>185,208</u>

20,171	21,956
101,084	92,869
3,985	7,370
24,740	24,955
<u>149,980</u>	<u>147,150</u>
<u>363,986</u>	<u>332,358</u>

36,127	36,647
29,817	15,435
55,429	35,812
<u>121,373</u>	<u>87,894</u>

65,307	55,439
2,495	1,501
13,019	12,101
<u>80,821</u>	<u>69,041</u>

<u>161,792</u>	<u>175,423</u>
<u>363,986</u>	<u>332,358</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות לזמן קצר
 ניירות ערך סחירים
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 תאגידים מוחזקים בחשבון שוטף
 מלאי
 מלאי בניינים בהקמה

נכסים לא שוטפים

השקעות בתאגידים מוחזקים
 רכוש קבוע, נטו
 מבני עציון חברה לפיתוח ובנייה בע"מ
 הלוואות לתאגיד תנופה

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר
 ספקים ונותני שרותים
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך
 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
 עתודה למסים נדחים

הון עצמי

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 29 - תמצית נתונים נומינליים (המשך)

ב. דוחות על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
274,691	288,760	הכנסות ממכירות, מביצוע עבודות ושירותים
235,648	251,972	עלות המכירות, העבודות והשירותים שבוצעו
39,043	36,788	רווח גולמי
13,683	15,092	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
25,360	21,696	רווח הפעלה
4,113	5,248	הוצאות מימון, נטו
21,247	16,448	רווח הפעלה לאחר מימון
784	1,108	הוצאות אחרות, נטו
20,463	15,340	רווח לפני הוצאות מס
6,100	3,504	מיסים על ההכנסה
14,363	11,836	רווח לפני תוצאות תאגידיים
2,485	1,795	חלק החברה ברווחי תאגידיים מוחזקים
16,848	13,631	רווח כולל לשנה

החברה לפיתוח גוש עציון בע"מ
באורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023

באור 29 - תמצית נתונים נומינליים (המשך)

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי:

סה"כ	עודפים שנצברו	תשלומים על חשבון מניות	הון המניות(*)	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
144,944	142,034	2,910	-	יתרה ליום 1 בינואר 2022
16,848	16,848	-	-	רווח כולל לשנה
161,792	158,882	2,910	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
13,631	13,631	-	-	רווח כולל לשנה
175,423	172,513	2,910	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
				(*) נמוך מ-1,000 ש"ח.