

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

### דוחות כספיים - 2010

<u>הדרג</u>	<u>התוכן</u>
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-5	הצהרות מנהלים
6	מאזנים
7-8	דוחות משולבים על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו
9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-23	באורים לדוחות הכספיים



Ezra Abdat C.P.A. (Isr.)  
 Nadav Hacohen C.P.A. (Isr.)  
 Shaul Netzer-El C.P.A. (Isr.)  
 Itzhak Gross C.P.A. (Isr.)  
 Edmond Raviv C.P.A. (Isr.)  
 Pinchas Gelbart C.P.A. (Isr.)

C.P.A. (Isr.) עזרא עבדת  
 C.P.A. (Isr.) נדב הכהן  
 C.P.A. (Isr.) שאול נצראל  
 C.P.A. (Isr.) יצחק גרוס  
 C.P.A. (Isr.) אדמונד רביב  
 C.P.A. (Isr.) פנחס גלברט

דוח רואי החשבון המבקרים

של

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

ביקרנו את המאזנים המצורפים של פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת הדוחות המשולבים על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם 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), התש"ל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הוועד הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת תוצאות פעילויותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בבאור 14 לדוחות הכספיים נכלל מידע נוסף הנדרש בהתאם להוראות רשות החברות הממשלתיות מכח סעיף 33ב' לחוק החברות הממשלתיות.

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לבקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהוגשו - בין היתר - נגד החברה (באור 12) ולהתחייבות תלויה (באור 12).

רוז'נסקי, הליפי, מאירי ושות'  
 רואי חשבון

רמת גן, 12 מאי 2011

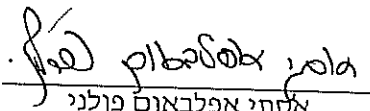
תוספת  
(תקנה 2)  
הדוח הנוסף

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) תשס"ו-2005

אני, אסתי אפלבאום פולני, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של פארק אריאל שרון בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2010 (שניהם יחד להלן: "הדוחות").
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי לאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסים נטו - הון עצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
  1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיוח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
  2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיוח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

  
אסתי אפלבאום פולני  
יו"ר הדירקטוריון

12 במאי 2011

תוספת  
(תקנה 2)  
הדוח הנוסף

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) תשס"ו-2005

אני, משה בורוכוב, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של פארק אריאל שרון בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2010 (שניהם יחד להלן: "הדוחות").
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי לאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסים נטו - הון עצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
  1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
  2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

  
משה בורוכוב  
המנהל הכללי

12 במאי 2011

**תוספת**  
**(תקנה 2)**  
**הדוח הנוסף**

**הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) תשס"ו-2005**

אני, יעקב אשר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של פארק אריאל שרון בע"מ (להלן: "החברה") לשנת 2010 (שניהם יחד להלן: "הדוחות").
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנתוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי לאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסים נטו - הון עצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
  1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
  2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

  
יעקב אשר  
יו"ר ועדת כספים

12 במאי 2011

**פארק אריאל שרון בערבונו מונבל**

**מאזנים**  
(בשקלים חדשים)

	31 בדעמבר		31 בדעמבר		
	2009	2010	2009	2010	באר
<b>רבוש שוטפ</b>					
מזומנים ושווי מזומנים	319,262	5,749,954	1,419,744	11,400,062	3
ממשלת ישראל	98,810	121,936	16,653	-	
חייבים ויתרות חובה	418,072	5,871,890	53,109	48,338	4
			1,489,506	11,448,400	
<b>רבוש קבוע</b>					
התחייבויות לעמון ארד	25,000	25,000	89,515	598,670	5
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד					
<b>לבוש קבוע</b>					
נכסים נטו	1	1			
הון המניות	(619,500)	(1,352,412)			
גרעון בנכסים נטו	89,515	598,670			
נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע	1,665,933	6,903,921			
נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה זמנית					12 (א"ב-)
	1,135,949	6,150,180			
	1,579,021	12,047,070	1,579,021	12,047,070	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יעקב אשר  
יו"ר ועדת כספים

משק בורוכוב  
מנהל כספי

א.י. ארסל  
אסתי אפלבאום פולני  
יו"ר דירקטוריון

12 במאי 2011  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

### דוחות משולבים על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו (בשקלים חדשים)

<u>סה"כ</u> <u>2009</u>	<u>סה"כ</u> <u>2010</u>	<u>נכסים נטו</u> <u>שקיימת</u> <u>לגביהם</u> <u>הגבלה</u> <u>זמנית</u> <u>2010</u>	<u>נכסים</u> <u>נטו</u> <u>ששימשו</u> <u>לרכוש</u> <u>קבוע</u> <u>2010</u>	<u>נכסים נטו</u> <u>שאינ לגביהם</u> <u>הגבלה</u> <u>לשימוש</u> <u>לפעילויות</u> <u>2010</u>	<u>באור</u>
5,270,322	13,696,094	6,436,231		7,259,863	12א' <b>מחזור הפעילויות:</b>
2,178,591	6,061,620	(1,198,243)		7,259,863	ממשלת ישראל
1,000	7,830			7,830	קרן ברכה
-	7,315			7,315	תרומות כלליות
7,449,913	19,772,859	5,237,988		14,534,871	הכנסות אחרות
712,706	892,290			892,290	סה"כ עבור הפעילויות
474,329	653,388			653,388	המשרד להגנת הסביבה (עבור הנהלה וכלליות)
162,945					קרן ברכה (עבור הנהלה וכלליות)
8,799,893	21,318,537	5,237,988		16,080,549	הכנסות מריבית והפרשי שער, נטו
					סה"כ מחזור
10,540,644	14,519,727			14,519,727	9 <b>עלויות והוצאות:</b>
1,425,412	1,784,579			1,784,579	עלויות פיתוח והקמה של הפארק
11,966,056	16,304,306			16,304,306	10 הוצאות הנהלה וכלליות
(3,166,163)	5,014,231	5,237,988		(223,757)	סה"כ עלויות והוצאות
-	-		580,101	(580,101)	גרעון לשנה
-	-		(70,946)	70,946	סכומים ששימשו לרכוש קבוע
(3,166,163)	5,014,231	5,237,988	509,155	(732,912)	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
4,302,111	1,135,948	1,665,933	89,515	(619,500)	סה"כ שינויים במהלך השנה
1,135,948	6,150,179	6,903,921	598,670	(1,352,412)	יתרה לתחילת השנה
					יתרה לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

### דוחות משולבים על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו (בשקלים חדשים)

<u>סה"כ</u> <u>2009</u>	<u>נכסים נטו</u> <u>שקימת</u> <u>לגביהם</u> <u>הגבלה זמנית</u> <u>2009</u>	<u>נכסים נטו</u> <u>ששימשו</u> <u>לרכוש קבוע</u> <u>2009</u>	<u>נכסים נטו שאין</u> <u>לגביהם הגבלה</u> <u>לשימוש לפעילויות</u> <u>2009</u>	<u>באור</u>
5,270,322			5,270,322	12א'
2,178,591	(3,091,731)		5,270,322	12ב'
<u>1,000</u>	_____		<u>1,000</u>	
7,449,913	(3,091,731)		10,541,644	
712,706			712,706	12א'
474,329			474,329	12ב'
<u>162,945</u>	_____		<u>162,945</u>	
8,799,893	(3,091,731)		11,891,624	
10,540,644			10,540,644	9
<u>1,425,412</u>	_____		<u>1,425,412</u>	10
<u>11,966,056</u>	_____		<u>11,966,056</u>	
(3,166,163)	(3,091,731)		(74,432)	
-		100,989	(100,989)	
-		(22,764)	<u>22,764</u>	
(3,166,163)	(3,091,731)	78,225	(152,657)	
<u>4,302,111</u>	<u>4,757,664</u>	<u>11,290</u>	<u>(466,843)</u>	
1,135,948	1,665,933	89,515	(619,500)	
=====	=====	=====	=====	

#### מחזור הפעילויות:

ממשלת ישראל

קרן ברכה

תרומות כלליות

סה"כ עבור הפעילויות

המשרד להגנת הסביבה (עבור הנהלה וכלליות)

קרן ברכה (עבור הנהלה וכלליות)

הכנסות מריבית והפרשי שער, נטו

סה"כ מחזור

#### עלויות והוצאות:

עלויות פיתוח והקמה של הפארק

הוצאות הנהלה וכלליות

סה"כ עלויות והוצאות

גרעון לשנה

סכומים ששימשו לרכוש קבוע

סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת

סה"כ שינויים במהלך השנה

יתרה לתחילת השנה

יתרה לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

### דוחות על תזרימי המזומנים (בשקלים חדשים)

<u>2009</u>	<u>2010</u>	
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u></b>
(3,166,163)	5,014,231	מקורות מפעילויות
-----	-----	
22,764	70,946	התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת:
		פחת
207,533	16,653	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(8,407)	4,771	ממשלת ישראל
(229,500)	-	חייבים ויתרות חובה
136,276	5,430,692	הכנסות מראש
(17,216)	23,126	ספקים ונותני שירותים
111,450	5,546,188	עובדים ונלוות בגינם
-----	-----	סה"כ התאמות
(3,054,713)	10,560,419	מזומנים נטו לפעילות שוטפת
		<b><u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u></b>
(100,989)	(580,101)	רכישת רכוש קבוע
-----	-----	
(100,989)	(580,101)	מזומנים לפעילות השקעה
(3,155,702)	9,980,318	<b><u>שינוי במזומנים ושווי מזומנים</u></b>
4,575,446	1,419,744	<b><u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u></b>
1,419,744	11,400,062	<b><u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u></b>
=====	=====	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## פארק אריאל שרון בערבונו מוגבל

### באורים לדוחות הכספיים (בשקלים חדשים)

#### באור 1 - פעילות החברה

- א. כללי -
- (1) החברה, שהוקמה בחודש מאי 2006 בעקבות החלטות ממשלה מספר 3562 מיום 20 באפריל 2005 ומספר 4416 מיום 20 בנובמבר 2005 הינה חברה ממשלתית. החברה החלה בפעילותה בשנת 2007. מספרה אצל רשם החברות הינו 513837724.
- (2) החברה הוכרה ואושרה על ידי שלטונות המס כמלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח) ככל שפעולותיה יתבצעו במסגרת מטרותיה.
- ב. הגדרות -
- החברה - פארק אריאל שרון בע"מ.  
צד קשור - כמשמעותו בגילויי הדעת של לשכת רואי חשבון בישראל.  
רשות - רשות החברות הממשלתיות.  
המינהל - מינהל מקרקעי ישראל.
- ג. מטרות -
- מטרותיה הבלעדיות של החברה, שהינה כאמור חברה ממשלתית, הינן:
- (1) לעסוק בתכנון, בפיתוח, בהקמה, בנייהול ואחזקה של פארק איילון (פארק אריאל שרון) כמשמעותו בהחלטה 3562 ובתמ"מ 3/5, אשר ישמש כשטח ציבורי פתוח ו"ריאה ירוקה" במטרופולין של תל אביב וייעד לתועלת כלל הציבור למטרות פנאי ונופש, בהווה כמו גם לדורות הבאים.
- (2) לשמר את פארק אריאל שרון כפארק המהווה שטח ציבורי פתוח ולנקוט אמצעים למניעת עילות או שימושים העלולים לפגוע בייעודו ובמטרות שעמדו ביסוד הקמתו.
- (3) לתאם עם איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה), את פיתוח מרכז המיחזור בתחום פארק אריאל שרון ואת שילובו במרחב הפארק.
- (4) לפעול לשיקום הר הפסולת תירייה ולשילובו במתחם הפארק.
- (5) לפעול בתיאום עם הגורמים המוסמכים על פי דין, לשיקום נחל איילון ונחל שפירים.
- (6) לתאם עם הגורמים הרלבנטיים העוסקים בפיתוחו של "פארק בגין" את המשך פיתוחו ושילובו בפיתוח פארק אריאל שרון.
- (7) לתאם עם בית הספר "מקווה ישראל" את פיתוח שטחי מקווה ישראל.
- (8) לפעול לעידוד השימוש בפארק אריאל שרון על ידי כלל הציבור ולהפיכתו לנגיש לכל.
- (9) לפעול להסדרת הזכויות במקרקעין הכלולים בתמ"מ 3/5 מול הגורמים הרלבנטיים.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

באור 1 - פעילות החברה - (המשך)

### ד. חוק החברות הממשלתיות -

- (1) על פי חוק החברות הממשלתיות, מוגדרת חברה ממשלתית כתורה שיותר ממחצית כח ההצבעה באסיפותיה הכלליות או הזכות למנות יותר ממחצית מספר הדירקטורים שלה הם בידי המדינה ו/או בידי חברה ממשלתית או חברה בת ממשלתית. מאחר ומדינת ישראל מחזיקה ב-100% מהון המניות של החברה, מוגדרת החברה כתורה ממשלתית על פי חוק זה.
- (2) חוק החברות הממשלתיות משפיע על החברה, בין היתר, בתחומים הבאים:
- א. החלטות של חברה ממשלתית ו/או התחייבות לאחת הפעולות האמורות בעניינים אלה טעונות אישור הממשלה:
- (1) שינוי מטרת החברה.
  - (2) הגדלת הון המניות הרשום.
  - (3) שינוי בזכויות הצמודות למניות.
  - (4) הקצאה של מניות החברה או הסכמה להעברת מניות כשהיא דרושה לפי מסמכי היסוד אם יש בהן כדי להביא לשינוי מהותי ביחסי הכוחות בין חברי החברה או כדי להקנות לחבר חדש 10% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות או מכוח ההצבעה בחברה או זכות למנות דירקטור.
  - (5) הנפקת מניות בכורה הניתנות לפדיון.
  - (6) הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה במניות והמרת אגרות חוב במניות, שהוצאו בלי זכות המרה של הלוואה שקיבלה החברה.
  - (7) הפיכת החברה מחברה פרטית לחברה לא פרטית ולהיפך.
  - (8) חידוש ארגונה של החברה, פירוק מרצון, פשרה, סידור או מיזוג עם חברה אחרת.
  - (9) הקמת חברה לבד או עם אחרים ורכישת מניות בחברה קיימת.
  - (10) הענקת זכות אשר יכול שיהיה בה כדי להגביל, במישרין או בעקיפין, את הממשלה.
  - (11) הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף.
- ב. רשאי שר האוצר, על פי המלצת רשות החברות, לקבוע כללים לעריכת תקציב ותוכניות לביצוע תקציב, לשימוש במקורות ולתקן עובדי החברה המועסקים בחברה ממשלתית.
- ג. חברה ממשלתית תפעל לפי השיקולים העסקיים שעל פיהם נהוגת לפעול חברה לא ממשלתית, זולת אם קבעה לה הממשלה, באישור ועדת הכספים של הכנסת, שיקולי פעולה אחרים.
- ד. רשאי שר האוצר, בהתייעצות עם שר המשפטים, לקבוע, לפי הצעת הרשות, כללים לעריכת דוחות כספיים של חברה ממשלתית הנותנת שירותים תיוניים לציבור או בעלת אינטרס ציבורי לרבות עקרונות חשבונאיים הצהרות וביאורים ובלבד שהוראות לעניין זה לא נקבעו בכללים, בדין או בעקרונות חשבונאיים מקובלים ובכללי דיווח מקובלים (באור 14).
- ה. החלטת דירקטוריון בדבר יעוד הרווחים של חברה ממשלתית, לרבות חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, טעונה את אישור הרשות. חלקה הרשות על החלטת הדירקטוריון כי אז החברה תפעל על פי החלטת הרשות כפי שאישרה הממשלה.
- ו. חלקה הרשות על דרך הצגת פרטים בדוחות הכספיים או בכל דוח אחר שהחברה הממשלתית נדרשת להגיש לפי כל דין, רשאית היא, להורות לחברה לגלות את עמדת הרשות ולתאר את המחלוקות בדוחות, להנחת דעת הרשות.
- ז. ניהול הממשל התאגידי בהתאם לתזורים המחייבים את החברה.
- ח. קביעתם והתקיימותם של פעולות ומצגים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי (באור 14 י"ג).

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית של העמותה

הדוחות הכספיים ערוכים במתכונת שהומלצה על ידי לשכת רואי חשבון בישראל לגבי מוסדות ללא כוונת רווח.

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בהכנת הדוחות הכספיים:

- א. בסיס הדיווח -**
- (1) הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים.
  - (2) בהתאם להוראות רשות החברות הממשלתיות מכח סעיף 33ב' לחוק החברות הממשלתיות נכלל בבאור 14 מידע נוסף כנדרש.
- ב. שיטת הדיווח -**
- (1) הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס נצבר.
  - (2) הכנסות החברה לגבי נכסים נטו שאין לגביהם הגבלה לשימוש לפעילויות מוצגות כדלקמן:
    - (א) הכנסות מממשלת ישראל ומקרן ברכה עבור הפעילויות - כל אחת משתפת ב-50% מההוצאות בגין פיתוח והקמה של הפארק.
    - (ב) הכנסות מממשלת ישראל עבור השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות - משתפת ב-50% מהוצאות הנהלה וכלליות.
    - (ג) הכנסות מקרן ברכה עבור השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות - משתפת ב-9% מסך ההכנסות מקרן ברכה עבור הפעילויות בסעיף (א) לעיל.
- ראה גם באורים 12א' ו-12ב'.
- (3) הכנסות מיועדות לפיצוי מחזיקים בקרקעות מופקעות נכללו כנכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה זמנית עד למועד תשלומם (באורים 3 ו-12ה').

- ג. הצמדה ושער חליפין -**
- (1) להלן פרטים על השינויים שחלו במדדי המחירים לצרכן ובשערי החליפין היציגים של מטבעות חוץ:

<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>לשנה שנסתיימה ביום</u>
		<u>מדד המחירים לצרכן</u>
105.20	108.00	נקודות (בסיס 2008)
3.9	2.7	שיעור השינוי במהלך השנה - באחוזים
		<u>דולר של ארה"ב</u>
3.775	3.549	1 דולר - לפי שער חליפין יציג
(0.7)	(6.0)	שיעור השינוי במהלך השנה - באחוזים
		<u>אירו של האיחוד האירופאי</u>
5.4417	4.7379	1- אירו לפי שער חליפין יציג
2.7	(12.9)	שיעור השינוי במהלך השנה - באחוזים

- (2) יתרות הצמודות למטבע חוץ מוצגות לפי שערי החליפין היציגים למועדי המאזנים. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מותאמות לפי המדד אליו הן צמודות. הפרשי הצמדה נרשמים בדוחות רווח והפסד עם התהוותם.

**ד. שווי מזומנים -**

שווי מזומנים מבטא השקעות שניזילותן גבוהה, לרבות פקדונות בבנקים לזמן קצר שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים ואשר אינם מוגבלים מבחינת שעבוד.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית של העמותה - (המשך)

### ה. רכוש קבוע -

הסכומים מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, שיעורי הפחת השנתיים של הנכסים הינם כדלקמן:

%	
15	כלי רכב
7 - 33	ציוד ומטלטלין
6.5 - 10	מבנים

### ו. מסים -

החברה מוכרת כמוסד ציבורי לפי סעיף 219 (לפקודה. בתוקף היותה מוסד ציבורי פטורה החברה מתשלום מס הכנסה, אך חייבת בתשלום מס שכר בשיעור של 7.5%.

החברה חייבת בתשלום מס על "הוצאות עודפות" בשיעור של 90%. מסים בגין הוצאות עודפות, מוצגים בסעיפי ההוצאות, אשר בגינן הוטל המס.

### ז. שימוש באומדנים -

בעת עריכת הדוחות הכספיים על פי עקרונות חשבונאים מקובלים נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על הנתונים המדווחים בדוחות הכספיים ובבאורים הנלווים אליהם. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהאומדנים.

## באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2009</u>	<u>2010</u>	
1,153,032	(* 11,152,502)	ההרכב:
266,712	200,870	חשבון עו"ש בבנק בש"ח
-	46,690	חשבון עו"ש בבנק במט"ח
1,419,744	11,400,062	פקדונות סחירים במט"ח (כולל ריבית שנצברה)
=====	=====	

(\*) כולל סכום של 6.96 מליון ש"ח שהתקבל מהמשרד להגנת הסביבה בתאריך 29 בדצמבר 2010 על חשבון פיצוי מתזיקים בקרקעות מופקעות לטובת החברה (באור 12ה').

## באור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2009</u>	<u>2010</u>	
32,723	14,615	ההרכב:
19,855	33,723	הוצאות מראש
531	-	ספקים ונותני שירותים
53,109	48,338	מס הכנסה - חברה
=====	=====	

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

### באור 5 - רכוש קבוע

<u>סה"כ</u>	<u>מבנים</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>ציוד ומטלטלין</u>	
115,509	23,067	-	92,442	<b>עלות:</b>
<u>580,101</u>	<u>206,181</u>	<u>193,750</u>	<u>180,170</u>	יתרה לתחילת השנה
695,610	229,248	193,750	272,612	תוספות במשך השנה
-----	-----	-----	-----	
25,994	-	-	25,994	<b>פחת נצבר:</b>
<u>70,946</u>	<u>2,282</u>	<u>27,622</u>	<u>41,042</u>	יתרה לתחילת השנה
96,940	2,282	27,622	67,036	תוספות במשך השנה
-----	-----	-----	-----	
598,670	226,966	166,128	205,576	עלות מופחתות ליום 31 בדצמבר 2010
=====	=====	=====	=====	
89,515	23,067	-	66,448	עלות מופחתות ליום 31 בדצמבר 2009
=====	=====	=====	=====	

### באור 6 - ספקים ונותני שירותים

<u>31 בדצמבר</u>		
<u>2009</u>	<u>2010</u>	
232,965	5,740,865	<b>ההרכב:</b>
<u>86,297</u>	<u>9,089</u>	חשבונות פתוחים - בעיקר ספקי קיר השיגומים
319,262	5,749,954	המחאות לפרעון
=====	=====	

### באור 7 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

- א. התחייבות החברה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, המחושבת על בסיס של חודש אחד לכל שנת עבודה לפי שכר אחרון, מכוסה במלואה למועדי הדוחות הכספיים, כדלקמן:
- (1) על ידי ההתחייבות הרשומה בספרים.
  - (2) על ידי רכישת פוליסות של חברות ביטוח והפקדות בקרנות פנסיה.
- ב. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד הכלולה במאזנים (כאמור בסעיף אי(1) לעיל) מבטאת את ההתחייבות הלא מכוסה על ידי פוליסות ביטוח ו/או קרנות פנסיה.
- ג. הסכומים ששולמו על ידי החברה (כאמור בסעיף אי(2) לעיל), אינם כלולים במאזנים, הואיל ואינם בשליטת החברה.

### באור 8 - הון המניות

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
1	100,000	<b>ההרכב:</b>
==	=====	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
		(31.12.2009 - זהה).

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

### באור 9 - עלויות פיתוח והקמה של הפארק

<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>באור</u>	ההרכב:
9,808,693	13,810,501	ב'9	שיקום ההר - חירייה
572,938	423,234		תכנון כולל לפארק
118,757	169,423		פתיחת פארק לציבור
<u>40,256</u>	<u>116,569</u>		הדרכה, חינוך ואירועים
10,540,644	14,519,727		סה"כ עלויות
=====	=====		
<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>באור</u>	הרכב שיקום ההר:
7,697,846	7,720,915	ג'1(1)	קיר שיגומים
621,002	1,849,827	ג'2(2)	ניקוז ראש ההר
-	1,985,760	ג'3(3)	מרפסת תצפית
810,102	509,594		תאורה וחשמל
225,487	564,814		אדריכלות נוף
-	449,444		אבטחה ופיקוח (*)
163,365	175,005		הוצאות שכר
<u>290,891</u>	<u>555,142</u>		עלויות אחרות
9,808,693	13,810,501		
=====	=====		
-	27,622		(*) כולל פחת כלי רכב
<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>באור</u>	הרכב קיר שיגומים:
7,697,846	7,680,315		ביצוע
-	40,600		תכנון, ניהול ותקורות
7,697,846	7,720,915		
=====	=====		
284,936	1,502,873		(2) הרכב ניקוז ראש ההר:
-	40,600		ביצוע
<u>336,066</u>	<u>346,954</u>		תכנון, ניהול ותקורות
621,002	1,849,827		
=====	=====		
-	1,834,641		(3) הרכב מרפסת תצפית:
-	151,119		ביצוע
-	1,985,760		תכנון, ניהול ותקורות
=====	=====		

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

### באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2009</u>	<u>2010</u>	ההרכב:
571,859	802,355	משכורת והוצאות נלוות (*)
59,487	148,456	אחזקת וצרכי משרד
170,748	133,998	הנהלת חשבונות
173,949	131,796	יחסי ציבור ותדמית
118,369	123,234	יעוץ משפטי
79,094	103,262	אחזקת רכב
104,835	70,000	ביקורת (2009 כולל 2008)
23,100	49,662	כיבודים ומתנות
42,105	49,586	ביטוחים
-	34,589	ביקורת פנים
15,957	31,751	שירותי תקשורת
31,471	26,975	שכר דירקטורים
-	8,212	נסיעות לחו"ל
6,237	6,380	שכר מרצים והשתלמויות
1,818	1,000	תרומות וקנסות
(121)	31	ביטולי יתרות
22,764	43,324	פחת
<u>3,740</u>	<u>19,968</u>	הוצאות בנק והפרשי שער
1,425,412	1,784,579	סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות
=====	=====	

(\*) בשנת 2010 כולל מענק פרישה והסתגלות לרבות סוציאליות של מנכ"ל שפרש בסך של כ-125 אלפי ש"ח.

### באור 11 - עסקאות עם צדדים קשורים

להלן פירוט העסקאות:

<u>2009</u>	<u>2010</u>	
<u>באלפי ש"ח</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	
5,270	13,696	א. מחזור עבור פעילויות (ממשלת ישראל)
713	892	ב. מחזור עבור הנהלה וכלליות (המשרד להגנת הסביבה)
(494)	(551)	ג. משכורת מנכ"לים כולל סוציאליות
		ד. הסכם בין ממשלת ישראל לבין החברה - ראה באור 12א'.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

באור 12 - זכויות, התחייבויות, התקשרויות ותביעות

### א. הסכם בין ממשלת ישראל לבין החברה -

- (1) ביום 20 בספטמבר 2007 חתמה החברה עם ממשלת ישראל על הסכם בדבר השתתפותה של הממשלה בפעילות החברה, בדרך של תקציב או בדרך של השקעה בהון המניות לרבות קיום הסכמים עתידיים.
- (2) הממשלה התחייבה להשתתף בתקציב החברה בסכום שלא יעלה על 10 מליוני ש"ח בשנה קלנדארית, למשך תקופה של 5 שנים, החל מיום 1 בינואר 2006.
- (3) ההשתתפות תהיה על פי עקרון לפיו מתחייבת החברה - בין היתר - להשיג ולקבל מתרומות לפחות את אותו הסכום שתקצה הממשלה.
- (4) לגבי שיעור ההשתתפות של ממשלת ישראל - ראה באור 2ב(2).
- (5) בהחלטת ממשלה מיום 27 במרס 2011 הוחלט להמשיך ולתקצב את החברה בסך של 15 מליון ש"ח בשנה בהשתתפות המשרד להגנת הסביבה, משרד ראש הממשלה ומשרד האוצר באחוזים שונים לתקופה של חמש שנים. כמו כן נקבע שהתקציב השנתי ישמש לשיקום הר הפסולת חיריה, להוצאות הנהלה וכלליות של החברה ועבור שיפוי מתזיקים בקרקע שהופקעה לטובת החברה.

### ב. קרן ברכה (Beracha Foundation) -

- (1) ביום 27 בנובמבר 2007 נחתם הסכם בין החברה ובין קרן ברכה בדבר השתתפותה של הקרן בתקציב החברה בסכום של עד 8 מליון דולר של ארה"ב לשם סיוע בהקמת חלק הפארק המכונה הר הזבל "חירייה" בהתאמה להשתתפות הממשלה כאמור בבאור 12א' לעיל. עד תום שנת 2010 התקבל מקרן ברכה סך של 4.262 מליון דולר של ארה"ב מתוך הסך הכולל.
- (2) קרן ברכה מסייעת בסכומים נוספים מעבר למצוין לעיל עבור פעילויות ספציפיות, נכון ליום 31.12.2010 בסכום נצבר של כ-543 אלפי דולר של ארה"ב (31.12.2009 - בסכום נצבר של כ-448 אלפי דולר של ארה"ב).
- (3) החברה התחייבה להתייעץ בהנהלת הקרן בכל נושא עקרוני בניהול הפארק (תכנון, מדיניות, עיצוב, תחזוקה, הקמת מתקנים, הכרה בתרומות ופעילות מסחרית).
- (4) שיתוף הפעולה, בין הקרן לבין החברה, יתבסס על העקרונות הבאים: פארק פתוח ללא תשלום בכניסה, עיצוב לנוחיות המבקרים, שיקום חיריה על פי תכנית אדריכלית, מועצה מייעצת בהשתתפות נציג הקרן, פעילות בחגים וסופי שבוע, הפארק לא ישמש למטרת מגורים.
- (5) לגבי שיעור ההשתתפות של קרן ברכה - ראה באור 2ב(2).

### ג. הסכם עם חברת פארק איילון עם שדות ירוקים בע"מ (להלן: שדות ירוקים) -

- (1) שדות ירוקים הוקמה בשנת 2003, כחברה לתועלת הציבור, למטרת קידום ההקמה והפיתוח של פארק אריאל שרון עד ליסוד חברה ממשלתית ועל מנת להעביר לחברה הממשלתית את מכלול נכסיה וזכויותיה לאחר יסודה של האחרונה.
- (2) ביום 6 ביוני 2007, בהתאם להחלטה עקרונית של הדירקטוריון של שדות ירוקים, כפועל יוצא מהקמת החברה, הוחלט לפרק את שדות ירוקים, פרוק מרצון שלא בפיקוח בית משפט.
- (3) ביום 20 בדצמבר 2007 נחתם הסכם בין החברה לבין שדות ירוקים בדבר העברת הנכסים והזכויות (as is).
- (4) הנכסים והזכויות המועברים משדות ירוקים כוללים בין היתר את כל הרכוש, זכויות בפיתוח שנעשו במתחם הפארק, תוכניות האב לתנועה וכן זכויות שימוש בלוגו.
- (5) תמורת הנכסים והזכויות הני"ל, בהתאם להסכם, הינה 1 ש"ח.
- (6) הנכסים והזכויות הני"ל פורטו בנספח להסכם ונאמדו בסך של כ-5.7 מליוני ש"ח. אומדן זה אינו משקף בהכרח את השווי הנאות בין קונה מרצון למוכר מרצון ברמת מהימנות סבירה וזאת בהתחשב באופיים של הנכסים המועברים ובהתאם לכך הוצג, כאמור בסעיף קטן 5 לעיל, בסך של 1 ש"ח.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

באור 12 - זכויות, התחייבויות, התקשרויות ותביעות - (המשך)

ג. הסכם עם חברת פארק איילון עם שדות ירוקים בע"מ (להלן: שדות ירוקים) - (המשך)

- (7) שדות ירוקים דיווחה, ביום 14 בפברואר 2008, לרשויות המס בדבר הסכם זה, וביום 29 ביוני 2009 לרשם ההקדשות.
- (8) החברה התחייבה לפטור את שדות ירוקים מכל מס או תשלום חובה שיחול או עלול לחול בגין ההסכם הני"ל ותשא בתשלום המס כשהוא מגולם. בדוחות הכספיים לא ניתן ביטוי לאמור לעיל, בהעדר מידע.
- (9) באסיפה כללית שלא מן המניין של שדות ירוקים, שהתכנסה ביום 19 בספטמבר 2009, התקבלה החלטה לפרק את החברה מרצון ולמנות את מר עו"ד אהוד גרא למפרק.
- (10) באסיפה סופית של שדות ירוקים, שהתכנסה ביום 26 בינואר 2010, לשם הגשת דוח סופי של המפרק נתגלו חילוקי דעות בדבר הסכומים שהועברו משדות ירוקים לחברה ובדבר שכר טרחתו של המפרק.
- (11) בחודש נובמבר 2010 נחתם הסדר גישור בין החברה ושדות ירוקים (על ידי המפרק) לפיו תשלם החברה למפרק סך של 60,000 ש"ח + מע"מ לסילוק סופי ומוחלט של כל המחלוקות והסכסוכים בין הצדדים לרבות כיסוי הוצאות הפירוק מכל סוג, למפרק או לכל צד ג' ובכל מקרה לא תידרש החברה לשלם לשדות ירוקים סכום נוסף כלשהו (ראה סעיף 8 לעיל).

ד. זכויות במקרקעין -

בחודש אוקטובר 2008 התקבל מכתב מעיריית תל אביב בדבר הסכמתה לוותר על זכויותיה בהר הפסולת (חיריה). בעקבות כך החליטה מועצת המינהל של המינהל להעביר את הזכויות בהר הפסולת לחברה. בחודש פברואר 2009, נמסר לחברה הסכם הרשאה להעברת הזכויות במקרקעין של מתחם חיריה לצורך מסירתם לחברה, וזאת גם בהמשך לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 3/5 בתוקף משנת 2005, שבעקבותיה הוחלט על הקמתה של החברה, אשר בין מטרתיה לפעול להסדרת זכויות המקרקעין כאמור בבאור ג' (9). במהלך שנת 2009 חתמה החברה על הסכם ההרשאה מול המינהל לחכירת מתחם ההר (מתחם אתר חיריה נשאר בחכירת חברת איגוד ערים דן לתברואה וסילוק אשפה). ההר הוחכר לחברה לשבע שנים (תקופת ההרשאה) עם אופציה להארכה לעוד 49 שנים. תמורת ההרשאה שילמה החברה דמי חכירה מראש לתקופת ההרשאה, סך של כ-8 אלפי ש"ח.

בנוסף במהלך שנת 2010, פנה המינהל לחברה, מתוך רצון להחכיר לחברה שני מתחמים נוספים:

- (1) שטח של 216.55 דונם הצמוד למחלף גנות בתכירה של קיבוץ גבעת השלושה (חלק מגושים 6028 ו-6029). בחודש אוקטובר חתמה החברה על הסכם ההרשאה מול המינהל לחכירת השטח המיועד לשמש כפארק וזאת החל מיום 3 במרס 2010 (יום האישור) למשך 7 שנים עם אופציה להארכה לעוד 49 שנים.
- (2) שטח נוסף הצמוד למתחם תחנת הדלק של סעדון - שטח זה מכיל כמות גדולה של פסולת בניין. פינוי פסולת הבניין הוערך בסכום של כ-7 מיליון ש"ח. קיים סיכום מול המינהל והמשרד להגנת הסביבה כי 6 מיליון ש"ח ימומנו על ידי הממשלה ו-1 מיליון ש"ח ימומן ממקורות החברה. לאחר שיתקבלו ההתחייבויות מהמשרד להגנת הסביבה, החברה תחתום על הסכם חכירה ותפעל לפינוי הפסולת מהמתחם.

ה. הפקעות -

לצורך רכישת זכויות במקרקעין, סוכם כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תבצע הפקעות על פי סעיפים 5 ו-7 לחוק התכנון והבניה, לשטחים הנכללים בתחום תוכנית תג"פ 596 (השטחים הכלואים בין הנחלים להר חיריה).

אומדן הפיצויים מוערך בכ-8.3 מיליון ש"ח, על פי הערכת שמאי.

נחתם הסכם בין החברה לבין המשרד להגנת הסביבה בהיקף של 12 מיליון ש"ח, מהם הועברו בפועל בסוף שנת 2010 כ-6.96 מיליון ש"ח.

כספים אלה הועברו לחשבון בנק ייעודי בתחילת שנת 2011, בהתאם לאמור בהסכם.

נערך דיון בוועדה המחוזית לאישור ביצוע ההפקעות בו סוכם כי החברה תעביר לוועדה המחוזית כתב שפוי בגין ההפקעות.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

באור 12 - זכויות, התחייבויות, התקשרויות ותביעות - (המשך)

### 1. תביעות -

בשנת 2010 הוגשו, בין היתר נגד החברה, 2 בקשות לאישור תובענות ייצוגיות בסך של 260 מליון ש"ח על ידי עמותת דיגי נמל יפו ואח' בדבר קריסת צינור ביוב המוליך שפכים של אור יהודה וישובי הסביבה לנחל איילון ומשם לחופי תל אביב. על פי הנטען מקור המפגע הסביבתי התרחש בשטח פארק אריאל שרון ונגרם בשל השלכת מאות טונות של פסולת בניין שהובילה לקריסת הצינור. לטענת המבקשים אחריות החברה נובעת מכך שלא פיקחה כראוי על מקום הנחת הפסולת בתחום החורג מתנאי ההיתר ואף לא התריע בשל כך. על פי יועציה המשפטיים של החברה החשיפה של החברה מוגבלת לאור העובדה שקו הביוב אינו עובר בתחום שטחי החברה כמו גם העובדה שהחברה לא ביצעה פעילות ועבודות בזמן המקרה. יחד עם זאת לנוכח מורכבות התיק ובשל היותו מצוי בשלב מקדמי, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

### 2. התחייבויות תלויות -

התחייבות תלויה בענין שדות ירוקים - באור 12 ג' (8).

### 3. התקשרויות -

(1) התקשרויות החברה עם ספקים ונותני שירותים הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2010 לסך של כ-16.9 מליוני ש"ח ואשר בגין שילמה החברה עד למועד הנ"ל סך של כ-5.5 מליוני ש"ח. לאחר 31 בדצמבר 2010 ועד למועד עריכת הדוחות הכספיים נוספו התקשרויות בסך של כ-3.3 מליוני ש"ח.

(2) קרן ברכה - ראה באור 12 ב'.

(3) עמותת ידידי פארק חירייה - איילון - עמותת ידידי פארק חירייה - איילון הינה מלכ"ר שהוקם לשם עזרה לחברה על ידי הקמת מערך מתנדבים. כוונת העמותה הייתה לפנות לצדדים שלישיים במטרה לגייס כספים ומשאבים לפיתוח והקמת הפארק. העמותה אינה פעילה.

### 4. סיכונים סביבתיים -

החברה עוסקת מזה כשנה במציאת דרכים להתמודדות עם הסיכונים הסביבתיים החמורים הקיימים בפארק, ובכלל זה:

(1) הר הפסולת מהווה מפגע סביבתי מהיבטים רבים ושונים, ובין היתר, קיים החשש לקריסת מדרונותיו. החברה השקיעה בשנים האחרונות רבות בייצוב מדרונות ההר, אולם עבודה זו טרם הושלמה וכרוכה בהשקעות רבות נוספות.

(2) קיים חשש לשחרור בלתי מבוקר של מזהמים שונים מההר, ובכלל זה תשטיפים מזהמים. גם בנושא זה ביצעה החברה השקעות משמעותיות, אולם נדרשות בענין השקעות רבות נוספות, לרבות בעניין ניטורם ואיסופם של המזהמים.

(3) אזור הפארק הינו אזור מועד להצפות. נערכה תכנית (תחת חוק הניקוז) שמטרתה לזוּסֵת את מי הנגר העילי באמצעות הקמת אגני ניקוז על ידי איתור מקורות המים, שינוי הטופוגרפיה הנוכחית וטיפול במים באמצעות מערכות אקולוגיות. יישום תכנית זו כרוך בהשקעות משמעותיות.

(4) למרגלות ההר מוקם פארק תעשיות מיתוזר שמטרתו לנצל מחדש חומרי גלם הנזרקים לאשפה.

(5) בראש הר הפסולת מצויים כיום כ-80 קידוחי גז, המבוצעים על ידי קבלן מטעם איגוד ערים דן לתברואה, לצורך הפקת גז מטמנות, המכיל גז מתאן. מדובר בגז נפיץ ודליק מאוד.

(6) אופיו המיוחד של ההר ושל הפארק יוצר את החשש למפגעים שונים בלתי צפויים העלולים להיחשף בעתיד. כל עוד לא בוצע סקר סיכונים מקיף בענין, לא ניתן להעריך בבירור את מכלול הסיכונים הנובעים מהר הפסולת ותפעולו.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

באור 12 - זכויות, התחייבויות, התקשרויות ותביעות - (המשך)

ט. סיכונים סביבתיים - (המשך)

החברה, באמצעות ועדת הביקורת של החברה שנדרשה שוב ושוב לדיונים בעניין הסיכונים הסביבתיים העלולים להתעורר בפארק והקדישה לכך את מרבית דיוניה בשנה האחרונה, קיבלה חוות דעת מקצועיות בתחום מיועצים מקצועיים, והחליטה בין השאר:

- (1) להרחיב את היקף הביטוח הניתן לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה מפני תביעות בענין.
- (2) היות ולא כל הסיכונים הכרוכים בפארק ניתנים לכיסוי ביטוחי, הוחלט לשנות את תקנון החברה באופן שיכלול אפשרות לשיפוי הדירקטורים ונושאי המשרה ופטור מאחריות במקרה של התממשות הסיכונים כאמור. במקביל הוגשה דרישה בעניין למדינה.
- (3) לבצע בהר סקר סיכונים מקיף. החברה שכרה לשם כך את שירותיה של החברה ההולנדית DHV. סקר הסיכונים עדיין בעיצומו (ראה גם באור 14ה').

חברי דירקטוריון החברה הביעו את חששותיהם בעניין זה במכתב שנשלח על ידם לשר האוצר ולשר להגנת הסביבה. במכתב מבהירים חברי הדירקטוריון כי העברת האחריות בגין מפגעים באתר מהמינהל לחברה לא נעשתה כדין ואף לא בתום לב. במכתב דורשים חברי הדירקטוריון כי המדינה תחתום על כתב שיפוי וכן תיתן ערבות לחבותם בגין מפגעים, ככל שזו קיימת.

באור 13 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים -

לחברה פעילות החושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים. החברה מנהלת את הסיכונים ומתמקדת בצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות. החברה משתמשת במכשירים פיננסיים לרבות נכסים הכוללים, בין היתר, מזומנים ושווי מזומנים וחייבים ויתרות חובה, וכן התחייבויות פיננסיות הכוללות, בין היתר, זכאים ויתרות זכות לרבות ספקים ונותני שירותים.

ב. סיכון אשראי -

הנהלת החברה מעריכה ומאמינה שנכסיה מפוזרים היטב וכי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בנכסי החברה יציבים ואיתנים פיננסית ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימאלי.

ג. סיכון שער חליפין -

החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשערי חליפין (בעיקר מול הדולר של ארה"ב) (באור 12ג'), מזומנים בסך של 248 אלפי ש"ח (באור 3) והתחייבות תלויה של קרן ברכה למימון 8 מיליון דולר של ארה"ב למספר שנים (באור 12ב').

ד. סיכון מדד המחירים לצרכן -

לחברה אין נכסים והתחייבויות מהותיים הצמודים למדד המחירים לצרכן (באור 12ג'). הנהלת החברה אינה צופה סיכון מהותי בגין תשיפה זו.

ה. סיכון שיעור ריבית -

החברה אינה חשופה לסיכונים מהותיים בתזרימי המזומנים בגין התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית בשיעורים משתנים.

ו. סיכון נזילות -

החברה שואפת לשמור על גמישות מימונית, תוך בחינה שוטפת המבוססת על בדיקת תזרימי המזומנים הצפויים בעיקר מהמשרד להגנת הסביבה, באמצעות שמירה על עודפי נזילות המורכבים מיתרות המזומנים ושווי מזומנים של החברה.

ז. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים -

בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה, זהה או קרוב, בדרך כלל, לערך בו הם מוצגים בדוחות הכספיים

## פארק אריאל שרון בערבונו מוגבל

### באור 14 - מידע נוסף (מרכז) הנדרש בהתאם להוראות רשות החברות הממשלתיות

בהתאם להוראות הרשות, שעיקרן בחוזרי דוחות כספיים 2008-3 ו-2010-1, נדרשת החברה על ידי הרשות, בהתאם לסמכותה על פי חוק החברות הממשלתיות (סעיף 33ב'), בין היתר, לכלול מידע נוסף (מעבר למידע הנדרש בדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל) כדלקמן:

א. בהתאם להחלטת הממשלה, מיום 5 באוגוסט 2004, התקינה החשבונאית הכללית לגבי חברות ממשלתיות הינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחוזרי הרשות. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תתבצע בהתאם לחוק.

ב. נקבעו לחברה ממשלתית יעדים, תכלול החברה בדוחות הכספיים מידע כספי מהותי הרלוונטי למדינה וליתר המשתמשים בהם, לצורך קבלת החלטות כלכליות באופן שהמידע ישקף באופן נאות יותר את המהות הכלכלית של האירועים והעסקאות בביצוע היעדים שנקבעו ותכלול מידע עקיב בר השוואה לתקופות קודמות.

גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - ניתן מידע ליעדי החברה ולביצוע הכספי של היעדים בדוחות הכספיים (החברה הינה חברה לתועלת הציבור ויעדיה באים לידי ביטוי במטרותיה (ראה באור 1ג)). לא התעוררו מגבלות וקשיים כספיים במהלך ביצוע היעדים. החברה לא העניקה זכות שיש בה להגביל את המדינה.

ג. חברה ממשלתית תיתן בדוחות הכספיים גילוי בנוגע למדיניות הרשות לגבי חלוקת דיבידנד מרווחי החברה.

גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - הואיל והחברה הינה "מוסד ציבורי" (מוסד ללא כוונת רווח) מנועה החברה מחלוקת דיבידנד (ראה באור 1ד(2)ה').

ד. בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) התשס"ו-2005 נכללו בדוחות כספיים אלו הצהרות מנהלים בין דוח רואי החשבון המבקרים לבין דף המאזנים.

ה. כאמור בחוזר ניהול סיכונים (חוזר דירקטוריון 1-2009 מיום 11 ביוני 2009) על החברה לתת גילוי קצר ותמציתי בדוח הדירקטוריון לסיכונים המהותיים של החברה. אלו יוצגו על פי טיבם וידורגו בקטגוריות ראשיות על פי מידת השפעתם, ככל שניתן, לגבי כל גורם סיכון, לדעת הדירקטוריון על החברה.

גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - מבקר הפנים ערך סקר סיכונים וחשיפות לקביעת יעדי הביקורת. דוח סקר הסיכונים הובא לאישור הדירקטוריון. בימים אלה נמצאת החברה בשלבים מתקדמים להשלמת ביצוע סקר סיכונים נוסף - בין היתר כמתואר בבאור 12ט'. הסקר מבוצע באמצעות החברה ההולנדית MHV שמתמחה בביצוע סיקרי סיכונים סביבתיים וסיקרי סיכונים בכלל. סקר הסיכונים יובא לדיון בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, על מנת להגדיר את היעדים והמשאבים לטיפול בסיכונים שימצאו.

ו. נעשו שמאיות או הערכות שווי מהותיות, כאמור לעיל, לעניין הערך של פרטים בדוחות הכספיים, יצורפו השמאיות או הערכות השווי לדוחות הכספיים ויינתן גילוי, בין היתר, כמפורט בחוזר החברות 1-2007 בנספח. גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - ראה באור 12ג'.

ז. החברה נדרשת לפעול להתאמת יתרות כספיות מלאה עם המדינה, רשויותיה, חברות ממשלתיות אחרות, ובעלי ענין אחרים. לא התקבלו אישורי יתרה בכתב מהגורמים המוסמכים, כאמור לעיל, תיתן לכך החברה גילוי בדוחותיה, בכפוף למהותיות.

גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - נערכו התאמות עם הגורמים הרלבנטיים, לרבות מול חשב המשרד להגנת הסיבה.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

באור 14 - מידע נוסף (מרכז) הנדרש בהתאם להוראות רשות החברות הממשלתיות - (המשך)

ח. עסקאות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות:

חברה ממשלתית תיתן גילוי נאות בדוחותיה הכספיים לגבי עסקאות ויתרות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות, לרבות אופן הטיפול החשבונאי בעסקאות ויתרות כאלו. על החברה לוודא כי העסקאות יוצגו בהתאם למהותן. מקום שקיימת אי בהירות בנושא יש לתת לכך גילוי בדוחות הכספיים ולפעול בתיאום עם הרשות ויתר גורמי המדינה להסרת אי הבהירות האמורה.

גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - בבאור 2ב', בבאור 11 ובבאור 12א'.

ט. חברה תיתן ביטוי בדוחות הכספיים בנוגע לנכסים (מקרקעין ומחוברים), כמפורט להלן:

(1) החברה תיתן גילוי נאות בדוחות הכספיים לזכויותיה בנכסים מהותיים (מקרקעין ומחוברים) שבידיה או שמופעלים/מוחזקים על ידי עבור המדינה או אחרים, לרבות נכסים שיש או שהייתה מחלוקת בעבר עם מי מרשויות המדינה לענין הזכויות בהם. גילוי זה יכלול את פירוט זכויות החברה בנכסים אלו (בעלות, חכירה, מועדים, נאמנויות, תנאים, הגבלות וזכויות אחרות).

(2) פירוט זכויות המדינה בנכסים הנ"ל, פירוט זכויות אחרים בנכסים הנ"ל ומועד יצירת הזכויות של הנכסים הנ"ל.

(3) מצב הרישומים או האישורים שנתקבלו או שניתנו בנוגע לזכויות הנ"ל כגון בעלות, חכירה, נאמנות, שכירות מוגנת, צווי תפיסה/סגירה/אחר, רישום הערת אזהרה בטאבו ובכל מקום רלוונטי אחר ובהתאם להוראות כל דין.

(4) מחלוקות, אם קיימות, לגבי הנכסים והזכויות הצמודות לנכסים.

(5) חברה תיתן גילוי בדוחות הכספיים ליישום הוראות הרשות לכללי דיווח ובקרה, לגבי מקרקעין ומחוברים בחברות ממשלתיות בהתאם לחוזר דוחות כספיים 3-2006 מיום 17 בספטמבר 2006.

(6) חברה תיתן גילוי נאות בדוחות הכספיים על קיומם של נכסי מקרקעין שאינם משמשים באופן כלכלי לפעילויות החברה והשימוש בהם ביחס לפוטנציאל הינו חלקי ו/או התמורה בגינם הינה חלקית ואינה משקפת תמורה ריאלית נאותה.

(7) חברה תיתן גילוי נאות בדוחות הכספיים ובדוחות הדירקטוריון על פעולות איתור, זיהוי ורישום נכסים שנעשו בתקופה המדווחת ועל פעולות איתור וזיהוי כאמור שיש לבצעם וטרם בוצעו.

(8) חברה תיתן גילוי נאות בדוחות הכספיים לנכסים מהותיים שלהערכתה קיים לגביהם פער מהותי בין שווי ההוגן לבין ערכם בדוחות הכספיים, אשר אינם רשומים בערכם המלא כאמור בספרי החברה ובכלל זה בהתאם לשמאיות והערכות שווי שנעשו, או הערכות לצורך ביטוח, אם נעשו.

(9) נעשתה שמאות או הערכת שווי מהותית, יימסרו אלו לדירקטוריון ולרשות יחד עם כל פרט רלוונטי לבחינת סבירותם, נכונותם, מיומנות ואי תלות מבצעהם, זמן סביר קודם לדיון בטיטת הדוחות הכספיים בדירקטוריון החברה. הדירקטוריון יבחן את סבירותן ויוודא שלא נכלל בהן פרט מטעה כאמור.

גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - נכסי מקרקעין ומחוברים - ראה באור 12(ג-ד').

י. אי הכללת פרטים מטעים בדוחות הכספיים ומידע נלווה של חברות ממשלתיות:

(1) חברות ממשלתיות נדרשות לוודא כי בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה המוגש על ידיהן לא ייכלל פרט מטעה, לרבות מידע העלול להטעות קורא סביר של הדוחות הכספיים והמידע הנלווה להם.

(2) בדוחות הכספיים יצוין במפורש כי המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - החברה מציינת כי למיטב ידיעתה, המצגים של החברה הכלולים בדוחות הכספיים, הינם באחריות ההנהלה ודירקטוריון החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

## פארק אריאל שרון בערבון מוגבל

באור 14 - מידע נוסף (מרכז) הנדרש בהתאם להוראות רשות החברות הממשלתיות - (המשך)

- יא. גילוי לאחריות על מידע הכלול בדוח מומחה שעליו מסתמכת החברה בדוחות הכספיים: גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - אין מידע הנסמך על מומחים בדוחות הכספיים.
- יב. על פי הוראות הרשות, חלה החובה על החברות הממשלתיות, ובתוכן על החברה, לבדוק, למועד הדוחות הכספיים המבוקרים לשנת 2009 ואילך, את היקף ההתחייבויות הקיימות בשל יחסי עובד-מעביד בדוחות הכספיים, על פי נהלים שקבעה הרשות. החברה נדרשת לוודא את שלמות ונכונות ההתחייבויות האמורות וכי הזכויות שנרשמו בדוחות הכספיים לא חורגות מהזכויות הקיימות המחייבות מבחינת דיני עבודה, בין היתר, על פי מהות ההתחייבויות, על מי חלה ההתחייבות, סיבת ההתחייבות, השכר הקובע, גורם מאשר, מועד ההתחייבות בפועל, חוסר או עודף לכיסוי מתחייבויות החברה בגין ההטבות. גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - ראה באור 7 לדוחות הכספיים. יש לציין שהיקף ההתחייבות אינו מהותי הן בשל ותק העובדים והן בשל המספר המצומצם של העובדים, שההתחייבות בגין חלקם אף מכוסה בתכנית פנסיה.
- יג. גילוי לגבי דיווחים על הבקרה הפנימית: על פי תקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי) התשס"ח-2007, חלה החובה על חברות ממשלתיות, בתנאים מסוימים (הכנסות שנתיות, היקף נכסים, ערך נכסים או פרויקטים מנוהלים), לצרף לדוחותיהן הכספיים, החל מדוח זה, דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו לשם הבטחת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי. גילוי בהתאם לנדרש בסעיף זה - אף על פי שהחברה אינה חייבת בהגשת הדוח הנוסף מכיוון שהתנאים המחייבים אינם חלים עליה, דיווחה החברה בתקופה שחלה ממועד פרסום התקנות ועד למועד בו חלה החובה לצרף את הדוח הנוסף, כפי שנקבע בתקנות, על פרטי ההתקדמות בהיערכות החברה, כולל שלבים ולוחות זמנים. בחודש נובמבר 2008 פרסמה החברה פניה לקבלת שירותי בקרה פנימית (מבקר פנים) על פי הנחיות הרשות. במהלך שנת 2009 נבחר מבקר פנים, שהחל בפעילות, למתן השירותים הנ"ל. כחלק מעבודת הבקרה הפנימית, בודק מבקר הפנים גם את מערך הבקרה הפנימית לשם בחינת תהליכים המשפיעים על רשומות החברה וכן לשם ווידוא קיומן של בקורות ובחינת האפקטיביות שלהן. כמו כן בודק מבקר הפנים כי כל התקבולים שהתקבלו וכל תשלומי החברה נעשים, אך ורק, בהתאם להרשאות הגורמים המוסמכים בחברה. כמו כן נמצאת החברה בתהליכים של אפיון והטמעה של תוכנה לניהול כספים אשר מטרתה לייעל את הניהול הכספי ולהגביר את השקיפות של פעילות החברה, זאת לאור הגידול בפעילות החברה והצורך בהגברת הבקורות בחברה, לרבות בנושא ניהול תהליכי הרכש, הבקרה על ביצוע התקציב, הבקורות על החוזים וההתקשרויות וכן, הניהול החשבונאי-כספי בחברה.

פ-188 / 131434