

פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת

**דוחות כספיים
לשנה שנסתיימה ביום
31 בדצמבר 2009**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בזכויות השותפים
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-39	באורים לדוחות הכספיים



סומך חייקין

מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 61006

טלפון 03 684 8000
פקס 03 684 8444
אינטרנט www.kpmg.co.il

דוח רואי החשבון המבקרים לשותפים של פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת (להלן - "השותפות") לימים 31 בדצמבר 2009 ו- 2008 ואת הדוחות על רווח והפסד, הדוחות על השינויים בזכויות השותפים ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הנהלת השותפות. 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 שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הנהלת השותפות וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של השותפות לימים 31 בדצמבר 2009 ו- 2008, את תוצאות פעולותיה, השינויים בזכויות השותפים ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

סומך חייקין
רואי חשבון

16 בפברואר, 2010

31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
192	302	11	נכסים
3,042	2,554	'א10	מזומנים ושווי מזומנים
429	484	'ב10	לקוחות
152	102		חייבים ויתרות חובה
3,815	3,442		מלאי
			סה"כ נכסים שוטפים
36	58		חייבים אחרים לזמן ארוך
51,947	49,777	9	רכוש קבוע, נטו
51,983	49,835		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
55,798	53,277		סה"כ נכסים
31,950	19,250	14	התחייבויות
1,782	1,635	'א17	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,931	1,600	'ב17	ספקים ונותני שירותים
160	160	16	זכאים ויתרות זכות
71,366	-	'א15	הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים
107,189	22,645		הלוואות השותפים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
85	121	13	הטבות לעובדים
27,834	130,764	'ב15	הלוואות השותפים
27,919	130,885		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
135,108	153,530		סה"כ התחייבויות
23,959	24,359	12	זכויות השותפים
(103,269)	(124,612)		שטרי הון צמיתים
(79,310)	(100,253)		יתרת הפסד
			סה"כ זכויות השותפים
55,798	53,277		סה"כ התחייבויות וזכויות השותפים

תמיר דגן
יו"ר הדירקטוריון בפארק מיני ישראל (1997) בע"מ - השותף הכללי

איתן וייצמן
דירקטור בפארק מיני ישראל (1997) בע"מ - השותף הכללי

אהוד גרוס
מנהל כללי

אורי גבעון
סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 בפברואר, 2010

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנתיימה ביום			באור	
31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
13,803	14,363	12,887	4	הכנסות
12,453	11,988	10,495	5	עלות ההכנסות
1,350	2,375	2,392		רווח גולמי
(6,298)	(3,772)	(3,893)	6	הוצאות שיווק ופרסום
(6,717)	(6,662)	(3,061)	7	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(14,039)	-	9	ירידת ערך רכוש קבוע
(11,665)	(22,098)	(4,562)		הפסד תפעולי
(10,001)	(13,745)	(16,791)		הוצאות מימון
18	2	10		הכנסות מימון
(9,983)	(13,743)	(16,781)	8	הוצאות מימון, נטו
(21,648)	(35,841)	(21,343)		הפסד לתקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בזכויות השותפים

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	שטרי הון צמיתים אלפי ש"ח	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009:
(79,310)	(103,269)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2009
400	-	400	<u>שינויים במהלך השנה:</u>
(21,343)	(21,343)	-	הנפקת שטרי הון צמיתים הפסד לתקופה
<u>(100,253)</u>	<u>(124,612)</u>	<u>24,359</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008:
(43,469)	(67,428)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2008
(35,841)	(35,841)	-	<u>שינויים במהלך השנה:</u> הפסד לתקופה
<u>(79,310)</u>	<u>(103,269)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007:
(21,821)	(45,780)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2007
(21,648)	(21,648)	-	<u>שינויים במהלך השנה:</u> הפסד לתקופה
<u>(43,469)</u>	<u>(67,428)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנתיימה ביום		
31 בדצמבר 2007	31 בדצמבר 2008	31 בדצמבר 2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(21,648)	(35,841)	(21,343)
4,301	4,311	3,245
-	14,039	-
6,020	11,220	15,330
4,200	2,459	1,464
(7,127)	(3,812)	(1,304)
449	(86)	50
(26)	(34)	433
(32)	15	(22)
2,423	(2,912)	(147)
(179)	(319)	(295)
2,635	(3,336)	19
(4,492)	(7,148)	(1,285)
(540)	(693)	(1,075)
(540)	(693)	(1,075)
(21)	-	(459)
19,521	18,699	-
3,644	3,711	16,693
(4,200)	(2,459)	(1,464)
-	-	400
(13,655)	(12,257)	(12,700)
5,289	7,694	2,470
257	(147)	110
82	339	192
339	192	302

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

הפסד לתקופה
התאמות:
פחת
הפסדים מירידת ערך רכוש קבוע
שחיקת הלוואות שנתקבלו וריבית שנצברה
עלויות מימון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחייבים ויתרות חובה
שינוי בחייבים לזמן ארוך
שינוי בספקים ונותני שירותים
שינוי בזכאים ויתרות זכות, הפרשות והטבות לעובדים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
השקעות ברכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואות מהשותפים
קבלת הלוואות מהשותפים לזמן קצר
קבלת הלוואות מהשותפים לזמן ארוך
ריבית ששולמה
הנפקת שטרי הון צמיתים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

גידול (קיטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

(1) פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת (להלן - השותפות) נוסדה ונרשמה בישראל ביום 3 בנובמבר 1997.

- הרכב השותפים ושיעורי ההחזקה בשותפות החל מיום 11 במרס 2009 הינם כדלקמן:
- רגנית הכרמל תיירות (1995) בערבון מוגבל מחזיקה ב - 49.5% - שותף מוגבל.
 - סקום (ישראל) בערבון מוגבל מחזיקה ב - 24.75% - שותף מוגבל.
 - אור ים בינוי ופיתוח בערבון מוגבל מחזיקה ב - 24.75% - שותף מוגבל.
 - פארק מיני ישראל (1997) בערבון מוגבל מחזיקה ב - 1% - שותף כללי.

ביום 11 במרס 2009 נחתם הסכם פשרה בין חברת ישראל הקטנה בע"מ ובעלי מניותיה (להלן - "ישראל הקטנה") אשר הייתה אחת מהשותפים בשותפות לבין שאר השותפים בשותפות, בו הוסכמו עיקרי הדברים כדלקמן:

(1) לסילוק סופי ומוחלט של המחלוקות, הדרישות והטענות בין הצדדים, ישראל הקטנה העבירה באופן בלתי חוזר וללא תמורה, את מלוא חלקה כשותפה מוגבלת בשותפות, המהווה 29.7% מהון השותפות, וכן את כלל מניותיה בחברת פארק מיני ישראל (1997) בע"מ, השותף הכללי בשותפות, המהוות 30% מההון המונפק והנפרע של השותף הכללי, כשהם חופשיים ונקיים מכל זכות צד ג', לשותפים המוגבלים האחרים לפי חלקם היחסי.

(2) ישראל הקטנה המחתה לשותפות את כל הסדרי הבלעדיות עליהם חתמה ו/ או היו מצויים בידה בכל הקשור לפרויקטים הדומים במהותם לפארק מיני ישראל, לרבות הסדרי הבלעדיות בינה לבין אתר התיירות "מדוראדם" בהולנד ופארק "איטליה אין מיניאטורה" באיטליה, ככל שקיימים כאלה.

השותפות הוקמה על מנת לעסוק בהקמת פרויקט מסחרי תיירותי "מיני ישראל", שכולל, בין היתר, דגמים מוקטנים, המציגים אתרים נבחרים של ישראל, מסעדה, מזנונים וחנות מזכרות.

השותפות קיבלה כתב אישור לתוכנית במסלול מענקים ממרכז ההשקעות שבמשרד התעשייה והמסחר. על פי כתב האישור על תוספותיו היקף תוכנית ההשקעה המאושרת הינו בסך של 81,424 אלפי ש"ח הצמוד לבסיסי הצמדה שונים בהתאם למפורט בכתב האישור. מילוי תנאי כתב האישור והוראות החוק יהוו תנאי הכרחי ומקדים לקבלת ההטבות. הכנסות הנובעות מהמפעל המאושר תהיינה פטורות ממס במשך השנתיים הראשונות ממועד ההפעלה של התוכנית ותזכנה בהטבות מס במשך חמש שנים נוספות. ביצוע השקעות בהתאם לתוכנית המאושרת יזכה במענק השקעה בשיעור של 10% ובמענק הון בשיעור של 5% מההשקעות.

תקופת ההטבות מוגבלת ל- 14 שנים החל מהשנה שבה ניתן כתב האישור או 12 שנים החל מהשנה שבה הופעל המפעל. הטבות המס מותנות בקיום תנאי כתבי האישור. לדעת הנהלת השותפות, עומדת השותפות בתנאי כתבי האישור. תקופת הטבות המס טרם החלה בשל היעדר הכנסה חייבת.

(2) האשראי שמקבלת השותפות מתאגידים בנקאיים, מובטח על ידי ערבויות שניתנו לאותם תאגידים בנקאיים ע"י השותפים בשותפות.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה-

(1) תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS") - תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על ידי הוועדה המתמדת לפרשנויות (SIC), בהתאמה.

(2) השותפות - פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת.

(3) צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר צדדים קשורים.

(4) בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח -1968.

(5) מדד - מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים הוכנו על ידי השותפות בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS"). השותפות אימצה לראשונה את כללי ה-IFRS בשנת 2008, כאשר מועד המעבר ל-IFRS הינו 1 בינואר 2007 (להלן - "מועד המעבר"). דוחות כספיים אלו נערכו בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון השותפות ביום 16 בפברואר, 2010.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של השותפות, ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת השותפות.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית.

הפרשות מוכרות לפי האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח.

הסכום שמוכר כהתחייבות בגין הטבה מוגדרת הינו הערך הנוכחי של מחויבות בגין הטבה מוגדרת בסוף תקופת הדיווח בניכוי עלות שירות עבר כלשהי שעדיין לא הוכרה ובניכוי השווי ההוגן בסוף תקופת הדיווח של נכסי תוכנית שמהם המחויבות צריכה להיות מסולקת במישרין.

ערכם של נכסים לא כספיים ופריטי זכויות השותפים שנמדדו על בסיס העלות ההיסטורית, הותאם לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003, היות ועד למועד זה נחשבה כלכלת ישראל ככלכלה היפראינפלציונית.

ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת השותפות להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של השותפות, נדרשה הנהלת השותפות להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת השותפות על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

אומדנים קריטיים

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

- **התחייבויות תלויות** - בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד השותפות הסתמכה השותפות על חוות דעת יועציה המשפטית. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.
- **ירידת ערך נכסים** - השותפות בוחנת בכל מועד דיווח אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהוונים הצפויים מאותו הנכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. היוון תזרימי המזומנים מחושב לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. קביעת האומדנים של תזרימי המזומנים מתבססת על ניסיון העבר של נכס זה או נכסים דומים, ועל מיטב הערכת השותפות לגבי התנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. שינויים בהערכות השותפות כאמור עשויים להוביל לשינויים מהותיים בערכם בספרים של הנכסים ובתוצאות הפעילות. ראה גם באור 9 להלן.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

ה. שינויים במדיניות החשבונאית

(1) הצגת דוחות כספיים

החל מיום 1 בינואר 2009, השותפות מיישמת את IAS 1, *הצגת דוחות כספיים*, מתוקן (להלן - "התקן"). התקן מאפשר להציג דוח יחיד על הרווח הכולל (דוח משולב של רווח והפסד ורווח כולל אחר) או הצגה בשני דוחות - דוח רווח והפסד ודוח נפרד על הרווח הכולל.

השותפות בחרה להציג פריטי הכנסות והוצאות ופריטי רווח כולל אחר במסגרת שני דוחות נפרדים - דוח רווח והפסד ולאחריו דוח על הרווח הכולל. עם זאת, לא הוצגו דוחות על הרווח הכולל מכיוון שלא קיימים מרכיבים של רווח כולל אחר. כמו כן, השותפות מציגה דוח על השינויים בזכויות השותפים מיד לאחר הדוח על רווח והפסד. הדוח כולל שינויים בזכויות השותפים הנובעים גם מעסקאות עם השותפים בשותפות מכוח היותם בעלים (כגון דיבידנדים, עסקאות עם בעלי שליטה וכדומה). התקן מיושם בדרך של יישום למפרע. מאחר והשינוי השפיע על אופן הצגת הדוחות בלבד, לא קיימת השפעה על תוצאות הפעילות של השותפות.

(2) הטבות לעובדים

החל מיום 1 בינואר 2009, השותפות מיישמת את התיקון ל- IAS 19, *הטבות לעובדים* (להלן - "התיקון"), שבוצע במסגרת פרויקט השיפורים לשנת 2008, לפיו סיווג הטבות לעובדים כהטבות לטווח קצר או כהטבות אחרות לטווח ארוך, יתבצע בהתאם למועד בו התחייבות עומדת לתשלום. בהתאם לאמור, הטבות מסוימות סווגו כהטבות לטווח קצר. אימוץ התיקון נעשה בדרך של יישום למפרע. השפעת התיקון על הדוחות הכספיים לא הייתה מהותית.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות אלה, למעט, כמתואר בסעיף שינויים במדיניות החשבונאית בבאור 2, בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

א. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים**

השותפות מכירה לראשונה בהלוואות וחייבים ובפיקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase), מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו השותפות הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה השותפות לקנות או למכור את הנכס. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים השקעות במכשירי חוב, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ומזומנים ושווי מזומנים.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של השותפות לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר השותפות מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה.

כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי השותפות מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות. מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (regular way sale), מוכרות במועד קשירת העסקה (trade date), משמע, במועד בו התחייבה השותפות למכור את הנכס.

לעניין קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, ראה סעיף (2) להלן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**א. מכשירים פיננסיים (המשך)****(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)**

השותפות מסווגת נכסים פיננסיים בקבוצות כלהלן:

הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. נכסים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפסדים לירידת ערך.

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר (כאשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

השותפות מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו השותפות הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות השותפות, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

החלפת מכשירי חוב, בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין לווה לבין מלווה קיימים מטופלת כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בשווי הוגן. כמו כן, שינוי משמעותי בתנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, מטופל כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהווה באמצעות שיעור הריבית האפקטיבי המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהווה של תזרימי המזומנים הנותרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית. בנוסף למבחן הכמותי כאמור, השותפות בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים, לפיכך החלפות של מכשירי חוב צמודים למדד במכשירים שאינם צמודים למדד נחשבות כהחלפות בעלות תנאים שונים באופן מהותי גם אם אינן מקיימות את המבחן הכמותי שבוצע לעיל.

לשותפות התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כדלקמן: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים ונותני אשראי וזכאים ויתרות זכות.

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לשותפות קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית / ירידת המדד בפועל.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**ב. רכוש קבוע****(1) הכרה ומדידה**

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך.

העלות כוללת יציאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, וכן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד המתייחס, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה.

פריט רכוש קבוע שנרכש תמורת פריט לא כספי אחר במסגרת עסקה בעלת מהות מסחרית, מוכר לפי שווי הוגן.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

רווח או הפסד מגרעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגרעת הנכס לערך בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע מוכרת כחלק מהערך בספרים של אותו פריט אם צפוי כי התועלת הכלכלית העתידית הגלומה בפריט תזרום אל השותפות וכי עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ותקופת השימוש בנכסים. קרקעות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

שנים	פארק מיניאטורות (מודלים)
25	פיתוח מקומי וסביבתי
20-25	ציוד אלקטרוני ומערכות בקרה ושליטה
6-7	מבנים
25	ריהוט וציוד משרדי
6-17	מחשבים וציוד היקפי
3-4	

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

ג. מלאי

מלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "נכנס ראשון יוצא ראשון" (FIFO), והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ד. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הונו לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ה. ירידת ערך****(1) נכסים פיננסיים**

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס הניתן לאמידה מהימנה.

ראייה אובייקטיבית לכך שחלה ירידת ערך של נכסים פיננסיים עשויה לכלול הפרת חוזה על ידי חייב, ארגון מחדש של סכום המגיע לשותפות המתבסס על תנאים אשר השותפות לא היתה שוקלת במקרים אחרים, קיום סממנים לכך שחייב או מנפיק חוב יפשוט רגל או היעלמות שוק פעיל עבור נייר ערך.

השותפות בוחנת ראיות לירידת ערך לגבי חייבים הן ברמת הנכס הבודד והן ברמה קולקטיבית. ההלוואות והחייבים שהינם משמעותיים באופן פרטני נבחנים ספציפית לירידת ערך. ההלוואות והחייבים אשר בגינם לא זוהתה ירידת ערך ספציפית מקובצים יחדיו ולגביהם נבחנת קיומה של ירידת ערך קולקטיבית במטרה לאתר ירידת ערך שהתרחשה וטרם זוהתה. לגבי ההלוואות והחייבים שאינם מהותיים באופן פרטני, מבוצעת בחינה קולקטיבית לירידת ערך על ידי קיבוצם בהתאם למאפייני סיכון דומים.

בבחינה קולקטיבית של ירידת ערך השותפות עושה שימוש במגמות היסטוריות של ההסתברות להפרה, עיתוי קבלת ההחזר וסך ההפסד בפועל, בהתאם לשיקול דעת ההנהלה בדבר השאלה האם ההפסדים בפועל צפויים להיות גדולים או קטנים יותר בהשוואה להפסדים העולים מהמגמות ההיסטוריות לאור המצב הכלכלי ותנאי האשראי הקיימים.

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס. הפסדים נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרת החייבים. הכנסת ריבית בגין נכסים שערכו נפגם מוכרת באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך.

הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת נזקף לרווח והפסד.

(2) נכסים שאינם פיננסיים

הערך בספרים של הנכסים הלא פיננסיים של השותפות, שאינם מלאי, נבדק בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. באם קיימים סימנים, כאמור, מחושב אומדן סכום בר ההשבה של הנכס.

הסכום בר ההשבה של נכס או של יחידה מניבת מזומנים הינו הגבוה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו (שווי הוגן, בניכוי הוצאות מכירה). בקביעת שווי השימוש, מהוונת השותפות את תזרימי המזומנים העתידיים החזויים לפי שיעור היוון לפני מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. למטרת בחינת ירידת ערך, הנכסים אשר אינם ניתנים לבחינה פרטנית מקובצים יחד לקבוצת הנכסים הקטנה ביותר אשר מניבה תזרימי מזומנים משימוש מתמשך, אשר הינם בלתי תלויים בעיקרם בנכסים ובקבוצות אחרות ("יחידה מניבת מזומנים").

הפסדים מירידת ערך מוכרים כאשר הערך בספרים של הנכס או של יחידה מניבת מזומנים אליה הנכס משתייך עולה על הסכום בר ההשבה, ונזקפים לרווח והפסד.

הפסדים מירידת ערך שהוכרו בתקופות קודמות נבדקים מחדש בכל מועד דיווח כדי לקבוע האם קיימים סימנים לכך שההפסדים קטנו או לא קיימים עוד. הפסד מירידת ערך מבוטל אם חל שינוי באומדנים ששימשו לקביעת הסכום בר ההשבה, אך ורק במידה שהערך בספרים של הנכס, אחרי ביטול ההפסד מירידת הערך, אינו עולה על הערך בספרים בניכוי פחת או הפחתות, שהיה נקבע אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**1. הטבות לעובדים****(1) הטבות לאחר סיום העסקה**

בשותפות קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות המנוהלות בידי נאמן, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

(א) תכניות להפקדה מוגדרת

מחויבויות השותפות להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים. התחייבויות להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת אשר עומדות לתשלום תוך יותר מ- 12 חודשים מתום התקופה בה העובדים סיפקו את השירות, מוכרות לפי ערך הנוכחי.

(ב) תכניות להטבה מוגדרת

מחויבות נטו של השותפות, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב ממשלתיות, שהמטבע שלהן ומועד פירעון דומים לתנאי המחויבות של השותפות. החישובים נערכים על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

כאשר לפי תוצאות החישובים נוצר נכס נטו לשותפות, מוכר נכס עד לסכום נטו של הערך הנוכחי של הטבות כלכליות הזמינות בצורה של החזר מהתוכנית או של הקטנה בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית בצורת החזרים או הקטנת הפקדות עתידיות תחשב כזמינה לשותפות כאשר ניתן לממשה במהלך חי התוכנית או לאחר סילוק המחויבות.

כאשר קיימת חובה, במסגרת דרישת הפקדה מזערית, לתשלום סכומים נוספים ביחס לשירותים שניתנו בעבר, מכירה השותפות במחויבות נוספת (הגדלת התחייבות נטו או הקטנת נכס נטו), במידה בה סכומים כאמור לא יהיו זמינים כהטבה כלכלית בצורה של החזר מהתוכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות.

כאשר חל שיפור בהטבות שמעניקה השותפות לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדלות המתייחס לשירותי עבר של העובדים, נזקף לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני התקופה הממוצעת עד להבשלת ההטבות. במידה שההטבות מבשילות מיידית, ההוצאה נזקפת מיידית לרווח והפסד.

כאשר מתרחש צמצום או סילוק של תוכנית הטבה מוגדרת, השותפות מכירה ברווחים או בהפסדים בגין הצמצום או הסילוק ברווח והפסד. רווחים או הפסדים כאמור כוללים שינוי כלשהו שנובע בערך הנוכחי של המחויבות; שינוי כלשהו שנובע בשווי ההוגן של נכסי התוכנית וכן רווחים והפסדים אקטואריים ועלויות שירותי עבר מתייחסים כלשהם, שטרם הוכרו.

השותפות זוקפת מיידית לדוח רווח והפסד את כל הרווחים וההפסדים האקטואריים הנובעים מתכנית הטבה מוגדרת.

לשותפות קיימות פוליסות ביטוחי מנהלים אשר הוצאו לפני שנת 2004 ולפי תנאי הפוליסות יתרת הרווח הריאלי שהצטבר על רכיב הפיצויים תשולם לעובד במועד פרישתו. בגין פוליסות כאמור, נכסי התוכנית כוללים הן את יתרת רכיב הפיצויים והן את יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) על הפקדות לפיצויים עד למועד הדיווח ומוצגים בשווי הוגן. נכסי תוכנית אלה משמשים לתוכנית הטבה מוגדרת הכוללת שני רכיבי התחייבויות: רכיב תוכנית הטבה המוגדרת בגין הפיצויים, המחושבת באופן אקטוארי כאמור לעיל, ורכיב נוסף שהינו המחויבות לתשלום של יתרת הרווח הריאלי שהצטבר (במידה שהצטבר) במועד פרישת העובד. רכיב זה נמדד בגובה יתרת הרווח הריאלי שהצטבר בפועל למועד הדיווח.

(2) הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך

המחויבות נטו של השותפות בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך, שאינן מתייחסות לתכניות הטבה לאחר סיום העסקה, היא בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי ומנוכה ממנו השווי ההוגן של נכסים המתייחסים למחויבות זו. שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב ממשלתיות שהמטבע שלהן ומועד הפירעון שלהן דומים לתנאי המחויבויות של השותפות. החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים ישירות לרווח והפסד בתקופה בה הם נוצרו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ו. הטבות לעובדים (המשך)****(3) הטבות בגין פיטורין**

הטבות בגין פיטורין מוכרות כהוצאה כאשר השותפות התחייבה באופן מובהק, ללא אפשרות ממשית לביטול, לפיטורין עובדים, לפני הגיעם למועד הפרישה המקובל על פי תכנית פורמאלית מפורטת, או לספק הטבות בגין פיטורין כתוצאה מהצעה שנעשתה בכדי לעודד פרישה מרצון. הטבות הניתנות לעובדים בפרישה מרצון נזקפות כהוצאה כאשר השותפות הציעה לעובדים תכנית המעודדת פרישה מרצון, צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה. אם ההטבות עומדות לתשלום לאחר יותר מ- 12 חודשים מסוף תקופת הדיווח, הן מהוונות לערך הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב ממשלתיות שהמטבע שלהן ומועד הפירעון שלהן דומים לתנאי המחויבות של השותפות.

(4) הטבות עובד לטווח קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לזמן קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם, כאשר לשותפות יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

ז. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לשותפות יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות. הערך בספרים של הפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן ומוכר כהוצאות מימון.

ח. תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לשותפות קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי השותפות תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

ט. הכנסות**(1) הכנסות מהפעלת הפארק**

- א. הכנסות מדמי כניסה לפארק – ההכנסות נרשמות במועד הכניסה בפועל של הלקוחות לפארק.
- ב. הכנסות ממכירת מזכרות בשטח הפארק – מכירת מזכרות בשטח הפארק מתבצעת על ידי זכיון. ההכנסות בדוחות הכספיים של השותפות משקפות את חלקה של השותפות בהכנסות בהתאם להסכם שנחתם עם הזכיון.
- ג. הכנסות ממכירת מוצרי מזון ומשקאות בשטח הפארק – מכירת מוצרי מזון ומשקאות בשטח הפארק מתבצעת על ידי זכיון. ההכנסות בדוחות הכספיים של השותפות משקפות את חלקה של השותפות בהכנסות בהתאם להסכם שנחתם עם הזכיון.
- ד. הכנסות מהפעלת מתחם קארטינג בשטח הפארק – הכנסות מהפעלת מתחם הקארטינג בשטח הפארק בוצעו על ידי זכיון עד ליום 31 בדצמבר 2008. ההכנסות בדוחות הכספיים של השותפות עד ליום 31 בדצמבר 2008, שיקפו את חלקה של השותפות בהכנסות בהתאם להסכם שנחתם עם הזכיון.
- ה. הכנסות מחברות משתתפות – ההכנסות נרשמות על בסיס מצטבר, לפי הסכומים שנחתמו בחוזה ההשתתפות בפארק.

(2) הכנסות ממכירת מודלים מיניאטוריים

ההכנסות ממכירת מודלים נרשמות בעת המשלוח ללקוח עם העברת הסיכונים והגמולים העיקריים הכרוכים בהעברת הבעלות על המודלים הנמכרים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**י. הכנסות (המשך)****(3) דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו**

כאשר השותפות פועלת, במסגרת עסקה, כסוכן ולא כבעלים, מוכרת ההכנסה בגובה סכום העמלה נטו.

יא. מענקי ממשלה

מענקי ממשלה מוכרים לראשונה בשווי הוגן כאשר קיים ביטחון סביר שהם יתקבלו ושהשותפות תעמוד בתנאים המזכים בקבלתם. מענקים המתקבלים כפיצוי על הוצאות בהן נשאה השותפות, נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסה אחרת באופן שיטתי, באותן תקופות בהן נזקפות ההוצאות לדוח רווח והפסד. מענקי ממשלה המתקבלים לצורך רכישת נכס, מוצגים בניכוי מהנכס המתייחס ונזקפים לדוח רווח והפסד באופן שיטתי, לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.

יב. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו ושינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות. עלויות האשראי שאינן מהוונות על נכסים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

יג. הוצאת מסים על ההכנסה

השותפות אינה נישומה לצורך מס. בדוחות הכספיים לא נכללה השפעת המס אשר תחול על כל שותף לפי חלקו ובהתאם להוראות הדין החלות עליו.

יד. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת השותפות את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

טו. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

(1) IFRIC 17, חלוקת נכסים שאינם מזומן לבעלים (להלן - "הפרשנות"). הפרשנות קובעת כי מחויבות של שותפות לחלוקת נכס שאינו מזומן לבעלים תטופל כהתחייבות לתשלום דיבידנד ותימדד בשווי הוגן של הנכס שיחולק כאשר שינויים בשווי ההוגן עד למועד החלוקה ייזקפו להון. בעת החלוקה ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין ערך ההתחייבות ייזקף לדוח רווח והפסד, בשורה נפרדת. הפרשנות תחול על תקופות שנתיות של השותפות שיחלו החל מיום 1 בינואר 2010 בדרך של מכאן ולהבא.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו (המשך)

(2) במסגרת פרויקט השיפורים לתקינה הבינלאומית, משנת 2009 (Improvements to IFRSs), פרסם ואישר ה-IASB, באפריל 2009, 15 תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים במגוון רחב של סוגיות חשבונאיות. התיקונים יחולו לתקופות שמתחילות ביום 1 בינואר 2010 ולאחריה, עם אפשרות לאימוץ מוקדם, בכפוף לתנאים המפורטים עבור כל תיקון.

להלן פירוט לתיקונים אשר עשויים להיות רלוונטיים לשותפות ואשר עשויה להיות להם השפעה על הדוחות הכספיים:

- תיקון ל- IAS 17, חכירות, סיווג חכירות של קרקע ומבנים (להלן - התיקון) - בהתאם לתיקון לא קיימת עוד הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה. בהתאם לתקן המתוקן, הדרישה היא לבחון את חכירת הקרקע בהתאם לקריטריונים הרגילים לסיווג חכירות כמימוניות או כתפעוליות. כמו כן נקבע כי מרכיבי הקרקע ומבנים בחכירה של קרקע ומבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, בהתבסס על הקריטריונים לתקן כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיבי הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

התיקון חל על דוחות כספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 או לאחריו. התיקון ייושם למפרע, כלומר יש לבחון את אופן הסיווג של חכירות קרקע על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירות ואם חל שינוי בסיווג החכירה, יש ליישם למפרע את הוראות IAS 17 ממועד ההתקשרות בחכירה. אולם, אם לישות אין את המידע הדרוש ליישום למפרע של התיקון, עליה להשתמש במידע הקיים במועד אימוץ התיקון ולהכיר בנכס ובהתחייבות המתייחסים לחכירת קרקע שסווגה בעקבות התיקון כחכירה מימונית לפי שווי ההוגן באותו מועד. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות ייזקף לעודפים.

לשותפות קיים הסכם חכירה לא מהוון של קרקע מול קיבוץ נחשון אשר טופל על ידי השותפות כחכירה תפעולית. השותפות בוחנת את השפעת התיקון על דוחותיה הכספיים.

(3) פריטים הכשירים לגידור, תיקון ל- IAS 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - "התיקון"). התיקון מבהיר כי ניתן לייעד כפריט מוגדר שינויים בתזרימי מזומנים או שינויים בשווי הוגן של סיכון חד צדדי (a one-sided risk), כלומר, סיכון שיוגדר כסיכון החשיפה לתנודות של מעל אן מתחת למחיר מסוים או משתנה מוגדר. עוד מבהיר התיקון כי ניתן לייעד מרכיב אינפלציוני כסיכון נפרד בתנאי שהוא מוגדר חוזית (contractually specified) בתזרימי המזומנים של אגרת חוב צמודה למדד, כך שניתן לזהות אותו בנפרד ולמדוד אותו באופן מהימן ובמידה ויתר תזרימי המזומנים של המכשיר אינם מושפעים מהרכיב האינפלציוני. יש ליישם את התיקון בדרך של יישום למפרע לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

(4) תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9, מכשירים פיננסיים (להלן - "התקן"). תקן זה הינו שלב ראשון בפרויקט ההחלפה הכוללת של תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - "IAS 39") כאשר הוא מחליף את הדרישות המופיעות ב- IAS 39 ביחס לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים. בהתאם לתקן, ישנן שתי קטגוריות עיקריות של מדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת ושווי הוגן כאשר הבסיס לסיווג לגבי מכשירי חוב מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. בהתאם לתקן, השקעה במכשיר חוב תימדד לפי עלות מופחתת אם המטרה של המודל העסקי של הישות היא להחזיק נכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים שלהם וכן תנאיו החוזיים יוצרים זכאות לתזרימי מזומנים במועדים ספציפיים אשר מהווים תשלומים של קרן וריבית בלבד. כל נכסי החוב האחרים ימדדו לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בנוסף, נגזרים משובצים לא מופרדים יותר מחוזים מעורבים הכוללים חוזה מארח שהוא נכס פיננסי. במקום זאת, החוזה המעורב כולו יבחן לצורך סיווג בהתאם לקריטריונים דלעיל. כמו כן, השקעה במכשירים הוניים תימדד לפי שווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן יזקפו לרווח והפסד. יחד עם זאת, התקן מאפשר בעת ההכרה הראשונית במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, לבחור להציג שינויים בשווי ההוגן של המכשיר ההוני במסגרת הרווח הכולל האחר כאשר הסכומים שזקפו לרווח הכולל האחר לא יסווגו לעולם לרווח והפסד. דיבידנדים על מכשירים הוניים שהשערות שלהם נזקפים לרווח הכולל האחר, יוכרו לרווח והפסד אלא אם הם מהווים באופן מובהק החזר השקעה ראשונית. התקן מוציא מתחולתו התחייבויות פיננסיות.

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם מותר, בכפוף למתן גילוי וכן בכפוף לאימוץ במקביל של התיקונים לתקני IFRS אחרים, המפורטים בנספח לתקן. יישום התקן ייעשה לפני של יישום למפרע, למעט הקלות מסוימות, בהתאם להוראות המעבר המפורטות בתקן. בפרט, אם ישות בוחרת ליישם את התקן לפני יום 1 בינואר 2012 היא איננה נדרשת להציג מחדש מספרי השוואה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו (המשך)

(5) IFRIC 19, סילוק של התחייבויות פיננסיות באמצעות מכשירים הוניים (להלן - "הפרשנות"). הפרשנות קובעת את הטיפול החשבונאי של החלפת מכשירי חוב בהון. מכשירים הוניים המונפקים בעת סילוק וגריעה של ההתחייבות, כולה או חלקה, ייחשבו כ- "תמורה ששולמה" לצורך חישוב רווח או הפסד מגריעת ההתחייבות הפיננסית. המכשירים הוניים יימדדו לראשונה בשוויים ההוגן, אלא אם לא ניתן למדוד את השווי באופן מהימן - במקרה דנן, המכשירים המונפקים יימדדו בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הנגרעת. כל הפרש בין העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית והמדידה לראשונה של המכשירים הוניים יוכר בדוח רווח והפסד. הפרשנות תחול על תקופות שנתיות שיחלו אחרי ה- 1 ביולי 2010 או לאחר מכן ותיישם בדרך של יישום למפרע. יישום מוקדם אפשרי.

טז. להלן שעורי השינוי של מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר והאירו:

ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2007	2008	2009	
שקל חדש	שקל חדש	% השינוי			
3.802	3.775	(8.970)	(1.144)	(0.710)	1 דולר ארה"ב
5.297	5.442	1.706	(6.395)	2.726	1 אירו
110.55	114.77	2.789	4.519	3.817	מדד המחירים לצרכן בנקודות-ע"פמדד ידוע
110.44	114.77	3.401	3.797	3.921	מדד המחירים לצרכן בנקודות-ע"פמדד בגין

יז. קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת השותפות לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

(1) הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים ויתרות חובה

השווי ההוגן של הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים ויתרות חובה נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. בתקופות עוקבות למועד ההכרה הראשוני, מחושב השווי ההוגן של לקוחות וחייבים אחרים לצורך מתן גילוי בלבד.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, מחושב על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח.

באור 4 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,803	14,363	12,887

הכנסות מהפעלת הפארק

באור 5 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,977	2,198	1,994
2,424	2,211	2,336
4,301	4,311	3,245
841	808	612
199	185	169
38	84	73
2,344	1,836	1,799
329	355	267
12,453	11,988	10,495

שכר עבודה וכח אדם
שמירה וניקיון
פחת
שכירות קרקע (1)
הפעלת אירועים
הפעלת החנות
הוצאות אחזקה, ארנונה, ביטוח ואנרגיה
אחרות

- (1) על פי ההסכם עם קיבוץ נחשון, זכאי הקיבוץ לקבל החל ממועד פתיחת פארק המיניאטורות למבקרים הכנסות לפי הפירוט להלן:
- א. תשלום שנתי בסך של כ- 97 אלפי דולר ארה"ב בגין השימוש בקרקע שעליה מוקם הפארק.
ב. תשלום בגובה שבין 2% ל- 4% מהכנסות הפארק ממכירת כרטיסי כניסה ו/או ממכירת מוצרים נוספים בפארק.
ג. החל מהשנה השביעית ואילך, לא יעלה התשלום הכולל בגין סעיפים א' ו- ב' על סך השווה ל- 400 אלפי דולר ארה"ב.

באור 6 - הוצאות שיווק ופרסום

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
870	822	905
4,795	2,527	2,586
328	244	217
84	80	127
221	99	58
6,298	3,772	3,893

שכר, משכורות והוצאות נלוות
עיצוב, פרסום והפקות
עמלות שווק
רכב
הוצאות שיווק ופרסום אחרות

באור 7 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,404	1,569	1,409	שכר, משכורות והוצאות נלוות
703	250	295	שירותים מקצועיים
124	152	155	דואר, טלפון ותקשורת
182	155	89	כיבודים, אירוח ונסיעות לחו"ל
194	170	154	אחזקת רכב
3,513	3,668	600	דמי ניהול (1)
206	372	65	חובות אבודים ומסופקים
391	326	294	הוצאות הנהלה וכלליות אחרות
6,717	6,662	3,061	

(1) על פי הסכמים שנחתמו בין השותפות לבין השותפים בה, החל מיום 1 בינואר 2009, הוקטנו דמי הניהול שמשלמת השותפות לשותפים בה ולשותף הכללי מסך כולל של כ- 3.6 מליון ש"ח לשנה לסך של כ- 600 אלפי ש"ח לשנה.

ראה עוד בבאור 20 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

באור 8 - הוצאות מימון, נטו

נזקפו לרווח והפסד

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18	2	10	הכנסות מבנקים לזמן קצר
18	2	10	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
(3,710)	(2,283)	(1,036)	הוצאות בגין התחייבויות לזמן קצר לתאגידים בנקאיים
(6,291)	(11,462)	(15,755)	הוצאות בגין התחייבויות לזמן ארוך מהשותפים ומאחרים
(10,001)	(13,745)	(16,791)	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
(9,983)	(13,743)	(16,781)	הוצאות מימון, נטו

באור 9 - רכוש קבוע

מבנים אלפי ש"ח	פארק מיניאטורות אלפי ש"ח	רהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	מחשבים וציוד היקפי אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
18,901	82,852	1,683	2,673	106,109	עלות ליום 1 בינואר 2008
129	265	66	233	693	תוספות
(958)	(11,140)	-	-	(12,098)	בניכוי מענק השקעה (1)
18,072	71,977	1,749	2,906	94,704	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
19,030	83,117	1,749	2,906	106,802	יתרה ליום 1 בינואר 2009
144	678	68	185	1,075	(ללא ניכוי מענק השקעה)
(958)	(11,140)	-	-	(12,098)	תוספות
18,216	72,655	1,817	3,091	95,779	בניכוי מענק השקעה (1)
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
(1,825)	(19,922)	(1,097)	(1,563)	(24,407)	פחת והפסדים מירידת ערך
(397)	(3,480)	(55)	(379)	(4,311)	יתרה ליום 1 בינואר 2008
(3,372)	(10,335)	(127)	(205)	(14,039)	פחת לשנה
(5,594)	(33,737)	(1,279)	(2,147)	(42,757)	הפסד מירידת ערך (2)
(5,594)	(33,737)	(1,279)	(2,147)	(42,757)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
(258)	(2,670)	(29)	(288)	(3,245)	יתרה ליום 1 בינואר 2009
(5,852)	(36,407)	(1,308)	(2,435)	(46,002)	פחת לשנה
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
16,118	51,790	586	1,110	69,604	הערך בספרים
12,478	38,240	470	759	51,947	ליום 1 בינואר 2008
12,478	38,240	470	759	51,947	ליום 31 בדצמבר 2008
12,478	38,240	470	759	51,947	ליום 1 בינואר 2009
12,364	36,248	509	656	49,777	ליום 31 בדצמבר 2009

(1) מענק ההשקעה אשר נוכח מעלות הרכוש הקבוע התקבל בגין השקעות ב"מפעל מאושר". אם לא תעמוד השותפות בתנאים הקשורים בקבלת המענק יהיה עליה להחזיר את סכום המענק כולו או חלקו בצירוף ריבית והצמדה מיום קבלתו. להערכת הנהלת השותפות, עומדת השותפות בכל תנאי כתב האישור. כהבטחה לעמידה בתנאים האמורים, חלק מהשותפים בשותפות העניקו ערבות בלתי מוגבלת.

(2) סכום בר ההשבה של הרכוש הקבוע חושב בהתאם לתזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהפעלת פארק המיניאטורות. תזרימי המזומנים העתידיים כאמור הונו ליום 31 בדצמבר 2009 לפי שיעור הוון של 12% (ליום 31 בדצמבר 2008 – 12.5%). שיעור הריבית ששימש להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפוי התקבל מאת שמאי מוסמך. בעקבות הערכת סכום בר ההשבה של הרכוש הקבוע למועד הדיווח, לא נדרשה הפרשה נוספת לירידת ערך של הרכוש.

באור 9 - רכוש קבוע (המשך)

א. בטחונות

ליום 31 בדצמבר 2009, פריטי רכוש קבוע בסך של 49,777 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2008: 51,947 אלפי ש"ח) משועבדים בגין הבטחת הלוואות מבנק (ראה באור 14 אשראי מתאגידים בנקאיים, בדבר תנאים ומועדי פירעון).

ב. מענקי השקעה

מענקי ההשקעה שהתקבלו בשל רכישת רכוש קבוע:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
958	958	מבנים
11,140	11,140	פארק מיניאטורות
12,098	12,098	

ג. זכויות במקרקעין

לשותפות הסכם חכירת משנה של קרקע מקיבוץ נחשון לתקופה של 49 שנים המסתיימת בשנת 2051. החכירה מסווגת כחכירה תפעולית בדוחות הכספיים של השותפות.

באור 10 - לקוחות וחייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,265	2,875	א. לקוחות
360	327	חובות פתוחים (*)
3,625	3,202	המחאות לגביה וכרטיסי אשראי
(583)	(648)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
3,042	2,554	

ב. חייבים ויתרות חובה

119	38	הוצאות מראש
213	422	הכנסות לקבל
97	24	מוסדות ואחרים (**)
429	484	
226	226	(*) מתוכם לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין
92	1	(**) מתוכם חייבים ויתרות חובה המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין

חשיפת השותפות לסיכון אשראי ולסיכונים מטבע בגין ירידת ערך המתייחסת ללקוחות וחייבים ויתרות חובה מפורטת בבאור 19 בדבר מכשירים פיננסיים.

פרטים בדבר הצמדה ומועדי מימוש בגין לקוחות וחייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר 2009			
באלפי ש"ח			
סך הכל	שקל חדש לא צמוד	שקל חדש צמוד מדד	
2,554	-	2,554	נכסים שוטפים
484	14	470	לקוחות
3,038	14	3,024	חייבים ויתרות חובה
			סך הכל

באור 10 - לקוחות וחייבים ויתרות חובה (המשך)

פרטים בדבר הצמדה ומועדי מימוש בגין לקוחות וחייבים אחרים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2008			נכסים שוטפים לקוחות חייבים אחרים סך הכל
באלפי ש"ח			
סך הכל	שקל חדש צמוד מדד	שקל חדש לא צמוד	
3,042	-	3,042	
429	-	429	
<u>3,471</u>	<u>-</u>	<u>3,471</u>	

באור 11 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		במטבע ישראלי במטבע חוץ מזומנים ושווי מזומנים
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
187	298	
5	4	
<u>192</u>	<u>302</u>	

חשיפת השותפות לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטת בבאור 19 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 12 - שטרי הון צמיתים

שטרי ההון הונפקו לשותפים בשותפות. תנאי שטרי ההון הינם כדלקמן:

- א. סכום הקרן לא יהיה צמוד בהצמדה כלשהי, ושטר זה יפרע לפי סכום הקרן הנקוב בלבד.
- ב. סכום הקרן לא ישא ריבית כלשהי.
- ג. שטרי ההון יעמדו לפירעון רק בעת פירוק השותפות ובאותה עת יהיו נחותים מכל התחייבויות אחרות של השותפות.
- ד. פירעונו של סכום הקרן לא יהיה מובטח בשעבוד או בבטוחה אחרת כלשהי.
- ה. שטרי ההון לא יהיו ניתנים לפדיון מוקדם.

באור 13 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות לטווח קצר.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לשותפות תוכנית הטבה מוגדרת בגין היא מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לשותפות תוכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 חוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

ליום 31 בדצמבר		ערך נוכחי של מחויבויות בלתי ממומנות ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות (1) סך ערך נוכחי של מחויבויות שווי הוגן של נכסי התכניות (2) סך התחייבות נטו שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	
201	278	
201	278	
(116)	(157)	
<u>85</u>	<u>121</u>	

נכסי התוכנית מורכבים מנכסי התוכניות בשוק ההון של קופות הביטוח ושל קופות הגמל לקצבה ולתגמולים, להן מפקידה השותפות בגין עובדיה.

באור 13 - הטבות לעובדים (המשך)

- א. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה-תוכנית הטבה מוגדרת
 (1) התנועה בערך נוכחי במחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרות

2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
152	201	מחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרות ליום 1 בינואר
(33)	(35)	הטבות ששלמו
77	80	עלויות שרות שוטף ועלויות ריבית
5	32	הפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח והפסד
201	278	מחויבות בגין תכניות הטבה מוגדרות ליום 31 בדצמבר

- (2) התנועה בנכסי התכנית

2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
85	116	שווי הוגן של נכסי התכניות ליום 1 בינואר
85	80	סכומים שהופקדו
(25)	(35)	הטבות ששלמו
34	14	תשואה צפויה מנכסי התוכניות
(63)	(18)	הפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח והפסד
116	157	שווי הוגן של נכסי התכניות ליום 31 בדצמבר

- (3) הוצאה שנזקפה לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18	68	68	עלויות שרות שוטף
(1)	9	12	עלויות ריבית
14	68	50	הפסדים אקטואריים
9	(34)	(14)	תשואה צפויה על נכסי התכנית
40	111	116	

ההוצאה נכללה בסעיפים הבאים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
28	77	84	עלות המכר
10	28	28	הוצאות מכירה ושיווק
2	6	4	הוצאות הנהלה וכלליות
40	111	116	

באור 13 - הטבות לעובדים (המשך)

(4) התשואה בפועל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
211	(29)	(4)

התשואה בפועל על נכסי התכנית

(5) הנחות אקטואריות

ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

2008	2009
%	%
5.49	4.10
5.49	6.18
-	-

שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר (א)
 תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר (א)
 שיעור עליות שכר עתידיות

(א) שיעורי ההיוון והתשואה הצפויה על נכסי התוכנית
 מתבססים על אג"ח "שחר" לא צמוד של ממשלת ישראל

ההנחות בדבר שיעור התמורה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמורה מקובלים.

שיעורי עזיבת העובדים מתבססים על ניתוח נתוני העבר.

ב. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה-תוכנית הפקדה מוגדרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
110	115

הסכום שהוכר כהוצאה בגין תוכנית להפקדה מוגדרת

ג. התחייבות בגין הטבות אחרות המוצגות כהתחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33	114

התחייבות בגין חופשה

ד. הצגת התחייבויות בגין הטבות לעובדים בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33	114
85	121
118	235

עובדים זכאים בגין חופשה - שוטף
 הטבות לעובדים - לא שוטף

באור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית ליום	הלוואות במטבע ישראלי לא צמוד
2008	2009	31 בדצמבר 2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
31,950	19,250	3.9 (1)	

האשראי שמקבלת השותפות מתאגידים בנקאיים, מובטח על ידי ערבויות שניתנו לאותם תאגידים בנקאיים על ידי השותפים בשותפות.

(1) ליום 31 בדצמבר 2009, נקבעת הריבית על ההלוואה בהתאם לרייט בתוספת 1.4% לשנה (ליום 31 בדצמבר 2008 : פריים בתוספת 0.8%).

ב. אמות מידה פיננסיות

1. להבטחת התחייבויות השותפות לבנק, שיתרתם למועד הדיווח הסתכמה בסך של 19,250 אלפי ש"ח, התחייבה השותפות לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

א. שיעור ההון העצמי של השותפות מסכום האשראים שטרם נפרעו עד לאותה עת, על פי הגדרתם בהסכם התקשרות עם הבנק, לא יפחת בכל עת שהיא מהשיעורים הקבועים בהסכם.

ב. היחס בין ה- EBITDA לבין סך חובות והתחייבויות השותפות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים, לא יפחת בכל אחת מהשנים המפורטות להלן משיעור כדלקמן:

- (א) בשנת 2009, משיעור של 13%.
- (ב) בשנת 2010, משיעור של 20%.
- (ג) החל משנת 2011 ואילך, משיעור של 25%.

ג. היחס בין ה- EBITDA לבין שירות החוב, בכל אחת מהשנים המפורטות להלן לא יפחת מיחס כדלקמן:

- (א) בשנת 2009 ו- 2010, מ- 1.
- (ב) בשנת 2011 ו- 2012, מ- 1.1.
- (ג) החל משנת 2013 ואילך, מ- 1.2.

על פי ההסכם עם הבנק (על תוספותיו ותיקוניו שסוכמו לפני מועד הדיווח), הוסכם כי התחייבות השותפות לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור לעיל תחול מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 שיאושרו לא יאוחר מיום 31 במרס 2011.

2. השותפות התחייבה כלפי תאגיד בנקאי שלא לשעבד או למשכן בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא, נכס כלשהו מנכסי השותפות ו/או חלק ממנו, כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש. כמו כן התחייבה השותפות שלא למכור ולהעביר בכל צורה שהיא (פרט למכירות במהלך הרגיל של עסקי השותפות) נכס כלשהו מנכסי השותפות ו/או חלק ממנו לצד שלישי כלשהו ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

באור 15 - הלוואות השותפים

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות השותפים. מידע נוסף בדבר חשיפה של השותפות לסיכוני ריבית ונזילות, ניתן בבאור 19 בדבר מכשירים פיננסיים.

א. התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
71,366	-	הלוואות השותפים לזמן קצר (*)
		(*) הרכב:
32,138	-	גרנית הכרמל תיירות (1995) בע"מ (1)
16,069	-	סקום (ישראל) בע"מ (1)
16,069	-	אור-ים בינוי ופיתוח בע"מ (1)
7,090	-	פארק מיני ישראל (1977) בע"מ (2)
71,366	-	

- (1) ההלוואות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 10%.
 (2) ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%.

ב. התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
27,834	130,764	הלוואות השותפים לזמן ארוך (*)
		(*) הרכב:
14,050	61,316	גרנית הכרמל תיירות (1995) בע"מ (1)
6,892	30,508	סקום (ישראל) בע"מ (1)
6,892	30,508	אור-ים בינוי ופיתוח בע"מ (1)
-	8,432	פארק מיני ישראל (1977) בע"מ (2)
27,834	130,764	

(1) ההלוואות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 10%. להלוואות בסך 32,091 אלפי ש"ח טרם נקבע מועד פירעון, והיתרה בסך 90,241 אלפי ש"ח עומדת לפירעון מיידי, אך השותפים כאמור, התחייבו כלפי השותפות שלא לדרוש את פירעון ההלוואות במהלך 12 החודשים שלאחר מועד הדיווח.

(2) ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%. ההלוואה עומדת לפירעון מיידי, אך השותף הכללי, נותן ההלוואה, התחייב כלפי השותפות שלא לדרוש את פירעון ההלוואה במהלך 12 החודשים שלאחר מועד הדיווח.

באור 16 - הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים

תביעות והליכים משפטיים אלפי ש"ח
160
-
-
-
160

יתרה ליום 1 בינואר 2009
 הפרשות שנוצרו במהלך השנה
 הפרשות שמומשו במהלך השנה
 הפרשות שבוטלו במהלך השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

תביעות והליכים משפטיים

ביום 22 באוקטובר 2008 קיבלה השותפות (להלן – "הפארק") מכתב דרישה להמצאת מסמכים מאת אגף האכיפה במשרד התמ"ת, בקשר לביקורת בפארק בנושא חוקי עבודה. השותפות מילאה אחר בקשות משרד התמ"ת להמצאת המסמכים. ביום 13 בינואר 2009 זומן לחקירה מנכ"ל הפארק לשעבר, לחקירה תחת אזהרה אצל המפקחות על העבודה במשרד התמ"ת בחשד לביצוע עבירות לכאורה על חוק עבודת הנוער, התשי"ג - 1953, על חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"ב - 2002, ועל חוק שכר מינימום, התשמ"ז - 1987. ביום 22 בינואר 2009 זומן גם סמנכ"ל הכספים של הפארק לחקירה דומה. ביום 25 בינואר 2009 נחקרו הנ"ל במשרד התמ"ת. מנהל ההסדרה במשרד התמ"ת סיים את החקירה בנושא והעביר את הטיפול בתיק למחלקה המשפטית של המשרד. במקביל, פנתה השותפות לתובעת הראשית במשרד התמ"ת, עוה"ד תמר פינקוס, בבקשה לקיום שימוע בו יעלה בידי הפארק להציג את עמדתו ולבקש הקלה בעניינו בטרם קבלת הכרעה בנושא.

ביום 4 באוגוסט 2009 התקיים שימוע במשרד התמ"ת במסגרתו הבהיר הפארק כי העבירות המיוחסות לו נעשו בתום לב ובשוגג, הוסדרו על ידו מיד לאחר שנודע לו על הפרתן וכי מתקיימים התנאים המצדדים בסגירת תיק מותנית ובהמרת כתב אישום בהתראה. בהתאם לסיכום שהושג במסגרת השימוע, ולבקשת התובעת הראשית במשרד התמ"ת, העביר הפארק למשרד התמ"ת נוהל מפורט שגיבש בנוגע להעסקת בני נוער במתחם הפארק, המקיף את כל הוראות הדין החלות בסוגיה זו, והנועד להבטיח את קיומן ע"י אמצעי ביקורת, אכיפה וענישה, על מנת שיהא בכך כדי להביא לשקילת עניינו של הפארק לקולא.

תוצאות השימוע ניתנו ביום 17 בנובמבר 2009, וכעולה מהן – הלשכה המשפטית לא הסכימה לסגירה מותנית של התיק, אולם הבהירה כי ככל הנראה לא תפעל להגשת כתבי אישום אלא תסתפק בהשתתפות קנס מנהלי בגין חלק מהעבירות ולא בגין כולן. לאור זאת, קיימת הסתברות גבוהה כי משרד התמ"ת ישית על הפארק קנס כספי על רקע העסקת בני הנוער בסופי שבוע.

להערכת הנהלת השותפות ובהתבסס על יועציה המשפטית נכללה בדוחות הכספיים הפרשה לקנס מינהלי בסך של 160 אלפי ש"ח, שצפוי שיוטל על השותפות על ידי משרד התמ"ת בגין ביצוע העבירות הנ"ל.

באור 17 - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,100	1,234
682	401
1,782	1,635

חובות פתוחים (1)
המחאות ושטרות לפירעון

ב. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
554 (*)	543
383	480
62	-
896	559
18 (*)	18
18	-
1,931	1,600

התחייבות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורות
מקדמות מלקוחות
הכנסות מראש
הוצאות לשלם
מוסדות ממשלתיים
זכאים אחרים

(1) למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 20 בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

(*) סווג מחדש

באור 18 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי

השותפות חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בבאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של השותפות לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות השותפות, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים אלה.

ב. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של השותפות ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון. הנהלת השותפות אחראית על פיתוח ומעקב אחר מדיניות ניהול הסיכונים של השותפות ומדווחת באופן שוטף לדירקטוריון על פעולותיה.

מדיניות ניהול הסיכונים של השותפות גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני השותפות, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות השותפות. השותפות, באמצעות הכשרה ונהלים, פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

הדירקטוריון מפקח על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של השותפות ונהליה והוא בוחן את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני השותפות. בתהליך הפיקוח נעזר הדירקטוריון בביקורת הפנימית. הביקורת הפנימית עוסקת בבדיקות שוטפות ובבדיקות לפי דרישה של הבקורות והנהלים לניהול הסיכונים, שתוצאותיהן מדווחות להנהלת השותפות ולדירקטוריון.

באור 18 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**ג. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לשותפות באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות, חייבים ויתרות חובה.

לקוחות וחייבים ויתרות חובה

לשותפות אין ריכוזים משמעותיים של חשיפה לסיכונים אשראי, היות ומרבית הכנסותיה נובעים ממכירה במזומן או דרך כרטיסי אשראי. באשר להכנסות באשראי, חשיפת השותפות לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של הלקוחות וסוכני תיירות. לא קיים ריכוז על בסיס גיאוגרפי של סיכון אשראי.

בשותפות קיים נוהל למתן אשראי לסוכני תיירות וקבוצות מבקרים, לפיו כל לקוח / סוכן תיירות חדש מעביר מסמכים מזהים אשר נבדקים באמצעות מידע חיצוני מחברה לדרוג אשראי, למדידת האיתנות הפיננסית, איכות האשראי שלו וכן התראות שוטפות והיסטוריות על טיב יכולת פירעון האשראי שלו.

בהתאם לכך, לכל סוכן נקבעת מגבלת הזמנות או תקרת סכום אשראי המשקפת את הסכום המרבי שאינו דורש את אישור הנהלת השותפות. סוכנים שאינם עומדים באמות המידה לגבי איכות האשראי, יכולים לבצע הזמנות לקבוצות מבקרים, על בסיס תשלום במזומן בלבד.

בסביבה העסקית המסוימת של ענף התיירות בה פועלת השותפות, אין מקובל לדרוש ולקבל בטחונות אישיים, שטרי חוב, שקים לביטחון וכיו"ב.

במעקב אחר סיכון האשראי של הלקוחות, קובצו הלקוחות בהתאם לסכומי החוב, גיול החוב, זמני פירעון וקיומם של קשיים כספיים בעבר.

השותפות מכירה בהפרשה לירידת ערך המשקפת את הערכתה לגבי הפסדים שהתרחשו מלקוחות, חייבים ויתרות חובה. המרכיבים העיקריים של הפרשה זו הם מרכיבי הפסד ספציפיים המתייחסים לחשיפות משמעותיות ספציפיות.

ד. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהשותפות לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת השותפות לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. השותפות מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ה. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות השותפות או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

סיכונים מטבע

עיקר פעילות השותפות הינו במטבע השקל הישראלי.

תעריפי הכניסה לפארק ומרבית מחירי עסקאות המכירה של השותפות נקובים במטבע הישראלי או צמודים אליו. כתוצאה מכך, בכל הקשור לביקושי השוק, השותפות חשופה לסיכון מטבע עקב תנודות בשער החליפין, בעיקר של הדולר האמריקאי, בגין הכנסותיה ממכירת כרטיסי כניסה לתיירים מחו"ל ולסוכני תיירות חו"ל.

שיעור ההכנסות הנובעות מתיירות נכנסת מתוך כלל הכנסות השותפות בשנת 2009 הינו כ- 13% (בשנת 2008 כ-15%). השותפות פועלת על מנת לצמצם את חשיפתה לסיכונים המטבע בעיקר באמצעות שיתופי פעולה עם סוכני התיירות ועידוד הביקוש באמצעות מבצעים נקודתיים.

סיכון מדד

לשותפות התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן בגין הלוואות שנתנו השותפים לשותפות. עוד בדבר הלוואות מהשותפים ראה באור 15.

סיכון שערי ריבית

השותפות חשופה לתנודות בשער ריבית הפריים בגין אשראי לזמן קצר שנלקח מתאגיד בנקאי. עוד בדבר האשראי מתאגיד בנקאי ראה באור 14.

באור 19 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
הערך בספרים באלפי ש"ח		
192	302	מזומנים ושווי מזומנים
3,042	2,554	לקוחות
310	436	חייבים ויתרות חובה – שוטף
36	58	חייבים אחרים לזמן ארוך
3,580	3,350	

היתרות לעיל נכללות בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה וחייבים אחרים לזמן ארוך. החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות למועד הדיווח לפי הצד שכנגד הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
הערך בספרים באלפי ש"ח		
360	327	חברות כרטיסי אשראי
677	797	סוכני תיירות
458	463	וועדים וארגוני עובדים
962	406	חברות משתתפות (ספונסרים)
585	561	אחרים
3,042	2,554	

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר				
2008		2009		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	1,306	-	1,063	אינם בפיגור
-	447	-	212	פיגור של 0-30 יום
-	775	-	820	פיגור של 31-120 יום
-	336	-	355	פיגור של 121 יום - שנה
583	761	648	752	פיגור של מעל שנה
583	3,625	648	3,202	

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי (המשך)

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך (המשך)

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרת לקוחות, היתה כדלקמן:

2009	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
583	211
65	372
648	583

יתרה ליום 1 בינואר
הפסד שהוכר מירידת ערך
יתרה ליום 31 בדצמבר

גיול חובות והפסדים מירידת ערך

חשבונות הפרשות לירידת ערך משמשים להכרה בהפסדים מירידת ערך, אלא אם השותפות משוכנעת שאין כל סיכוי לגבות את סכום החוב ואז מקוזז הסכום שאינו ניתן לגביה ישירות כנגד הנכס הפיננסי. ליום 31 בדצמבר 2009 וליום 31 בדצמבר 2008, לשותפות אין הפרשה כללית לירידת ערך בגין יתרות לקוחות וחייבים. הנהלת השותפות עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

ב. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בשנים הבאות, כולל פירעון קרן ואומדן תשלומי ריבית עתידיים הצמודים למדד חוזי, לא מהוונים. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז.

ליום 31 בדצמבר 2009			
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 1 שנים (*)	טרם נקבע (**)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,250	19,250	19,250	-
130,764	143,840	-	143,840
150,014	163,090	19,250	143,840

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגדים בנקאיים
הלוואות מהשותפים לזמן ארוך (**)

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2008			
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 1 שנים (*)	טרם נקבע (**)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31,950	31,950	31,950	-
71,366	78,503	78,593	-
27,834	30,617	-	30,617
131,150	141,070	110,543	30,617

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגדים בנקאיים
הלוואות השותפים לזמן קצר
הלוואות מהשותפים לזמן ארוך (**)

סך הכל

(*) התחייבויות בגין ספקים וזכאים ויתרות זכות, נפרעות על ידי השותפות עד שישה חודשים מיום תאריך הדיווח.

(**) הלוואות לגביהן טרם נקבעו מועדי פירעון מוגדרים.

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת השותפות לסיכון מדד ומטבע חוץ, הינה כדלקמן:

31 בדצמבר 2009			
סה"כ אלפי ש"ח	מטבע חוץ		מטבע ישראלי
	דולר	צמוד	לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
302	4	-	298
2,554	-	-	2,554
436	-	14	422
58	-	-	58
3,350	4	14	3,332
19,250	-	-	19,250
1,635	-	-	1,635
1,119	-	-	1,119
160	-	-	160
130,764	-	130,764	-
152,928	-	130,764	22,164
(149,578)	4	(130,750)	(18,832)

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים שאינם שוטפים:
חייבים אחרים לזמן ארוך

התחייבויות שוטפות:
אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות בגין תביעות

התחייבויות שאינן שוטפות:
הלוואות השותפים

סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

31 בדצמבר 2008				
סה"כ אלפי ש"ח	מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
	דולר	צמוד	לא צמוד	צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
192	5	-	187	נכסים שוטפים:
3,042	-	-	3,042	מזומנים ושווי מזומנים
310	-	-	310	לקוחות
				חייבים ויתרות חובה
36	-	17	19	נכסים שאינם שוטפים:
				חייבים אחרים לזמן ארוך
<u>3,580</u>	<u>5</u>	<u>17</u>	<u>3,558</u>	
31,950	-	-	31,950	התחייבויות שוטפות:
1,782	-	-	1,782	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,486	-	-	1,486	ספקים ונותני שירותים
160	-	-	160	זכאים ויתרות זכות
71,366	-	71,366	-	הפרשות בגין תביעות
				הלוואות השותפים
27,834	-	27,834	-	התחייבויות שאינן שוטפות:
				הלוואות השותפים
<u>134,578</u>	<u>-</u>	<u>99,200</u>	<u>35,378</u>	
<u>(130,998)</u>	<u>5</u>	<u>(99,183)</u>	<u>(31,820)</u>	סה"כ החשיפה בדוח על המצב הכספי

נתונים בדבר שיעור המדד ושערי החליפין מופיעים בבאור 3 טז'.

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ (המשך)

ניתוח רגישות

עליה במדד המחירים לצרכן, משפיעה על הון השותפים ועל הרווח או ההפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שיעורי הריבית, נשארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2009	
זכויות השותפים	רווח (הפסד)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(3,401)	(3,401)

עליה במדד המחירים לצרכן ב- 2.6%

ליום 31 בדצמבר 2008	
זכויות השותפים	רווח (הפסד)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,240)	(1,240)

עליה במדד המחירים לצרכן ב- 1.25%

לירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל יתר המשתנים נשארו קבועים.

החשיפה של השותפות בדו"ח על המצב הכספי לסיכון שער החליפין של דולר ארה"ב אינה מהותית. באשר להשפעת התנודות בשער החליפין של הדולר על ההכנסות מתיירות חו"ל, ראה באור 18 בדבר ניהול סיכונים פיננסיים. השותפות אינה יכולה לאמוד באופן כמותי את רגישות השפעה זו.

ד. סיכון שיעורי ריבית

(1) סוג ריבית

ליום 31 בדצמבר	
2009	2008
הערך בספרים	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
130,764	99,200
19,250	31,950

מכשירים בריבית קבועה – התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה – התחייבויות פיננסיות

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של השותפות אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, וכן השותפות אינה מייעדת נגזרים (חוצי החלפת ריבית) כמכשירים מגדרים בהתאם למודל חשבונאות גידור של שווי הוגן. לכן, לשינוי בשיעורי הריבית למועד הדיווח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים וההתחייבויות בריבית קבועה.

באור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית (המשך)

(3) ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את הון השותפות ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2008 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2009				
זכויות השותפים		רווח או הפסד		
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
262	(262)	262	(262)	מכשירים בריבית משתנה
262	(262)	262	(262)	רגישות תזרים המזומנים, נטו

ליום 31 בדצמבר 2008				
זכויות השותפים		רווח או הפסד		
קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
381	(381)	381	(381)	מכשירים בריבית משתנה
381	(381)	381	(381)	רגישות תזרים המזומנים, נטו

ה. שווי הוגן

שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, השקעות אחרות לזמן קצר, נגזרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים ויתרות זכות, תואם בקירוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים והתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן					
ליום 31 בדצמבר 2008		ליום 31 בדצמבר 2009		ליום 31 בדצמבר	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	2008	2009

התחייבויות שאינן שוטפות:

ליום 31 בדצמבר 2008		ליום 31 בדצמבר 2009		ליום 31 בדצמבר	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	2008	2009
27,760	27,834	131,640	130,764	12.5%	12%

הלוואות מהשותפים

ראה ביאור 3 בדבר הבסיס לקביעת השווי ההוגן.

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, בקביעת השווי ההוגן, מבוססים על הערכת הנהלת השותפות. הערכה זו נגזרת בין היתר על שיעורי הריבית על הלוואות הבעלים לשותפות.

באור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בשותפות (לרבות דירקטורים)

המנהלים הבכירים בשותפות זכאים בנוסף לשכר להטבות שלא במזומן (כגון: רכב, טלפון נייד וכד'). השותפות מפקידה כספים במסגרת תכנית הפקדה מוגדרת בגין מנהליה הבכירים אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963. בהתאם לתנאי התכנית גיל הפרישה הינו 67.

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2007		2008		2009	
סכום	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים	אלפי ש"ח	מס' אנשים
683	3	949	3	782	3
89	3	114	3	96	3
772		1,063		878	

הטבות לעובדים לטווח קצר
הטבות לאחר סיום העסקה

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרטים נוספים	צדדים בעלי השפעה מהותית:
2008	2009	2007	2008	2009		
היתרה בדוח על המצב הכספי		סכומי העסקאות				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(99,102)	(130,763)	23,100	33,630	31,563	(1)	הלוואות שנתקבלו
-	-	3,513	3,668	600	(2)	דמי ניהול
-	-	6,020	11,244	15,330		שירותי מימון
(28)	(13)	150	120	138		חברות בשליטה משותפת של השותפים

(1) בדבר הלוואות שנתקבלו מצדדים קשורים בעלי השפעה מהותית - ראה סעיף ג' להלן.

(2) במרס 2009 נחתם הסכם בין השותפות לבין חלק מהשותפים בה ולפיו החל מיום 1 בינואר 2009, השותפות תחדל לשלם לאותם שותפים דמי ניהול שנתיים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 הסתכמו דמי הניהול השנתיים ששילמה השותפות לאותם שותפים בה לסך של 2,869 אלפי ש"ח.

בנוסף, על פי הסכם שנחתם בין השותפות לבין פארק מיני ישראל (1997) בע"מ - שותף כללי (להלן: "השותף הכללי"), זכאי השותף הכללי לדמי ניהול שנתיים בסך של 600 אלפי ש"ח בגין שירותי דמי הניהול שמוענקים על ידו לשותפות.

באור 20 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

להלן נתוני פרופורמה בהנחה כי דמי הניהול החדשים היו משתקפים בדוחות הכספיים לתקופות קודמות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

3,804	3,594	3,009
(18,735)	(32,773)	(21,222)

נתוני פרופורמה:
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

6,717	6,662	3,009
(21,648)	(35,841)	(21,222)

נתונים בפועל:
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

(3) עסקאות עם חברות בשליטה משותפת של השותפים

מעת לעת השותפות רוכשת מוצרים ושירותים מחברות וגופים הנמצאים בשליטה משותפת של השותפים בה. תנאי רכישות אלה דומים לתנאי השוק ולעסקאות דומות אחרות שמבצעת השותפות במהלך העסקים הרגיל. היתרה בדו"ח על המצב הכספי שטרם נפרעה מתומחרת בהתאם למהלך העסקים הרגיל ותיפרע במזומן בתוך ארבעה חודשים ממועד הדיווח. יתרה זו אינה מובטחת בביטחונות.

ג. התחייבויות התאגיד לצדדים קשורים ובעלי עניין

הלוואות שהתקבלו מצדדים בעלי השפעה מהותית: מעת לעת השותפות מקבלת הלוואות מאת חלק מהשותפים בה.

ההלוואות הכלולות בהתחייבויות שאינן שוטפות משמשות את השותפות למימון הפעילות השוטפת של השותפות ולהחזר התחייבויות אחרות. פירוט סכומי ההלוואות למועד הדיווח, שיעורי הריבית בגין ותנאי החזר, מפורטים בבאור 15.

ההלוואות הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעורים שנעים בין 6% עד 10%.

הוצאות המימון שנזקפו בגין ההלוואות הינן 15,330 אלפי ש"ח לשנת 2009 (11,244 אלפי ש"ח לשנת 2008).

באור 21 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס - נתונים שאינם לפי IFRS

הערה :

הנתונים הנומינליים כדלהלן, מהווים בסיס לדוח ההתאמה לצרכי מס של השותפות, ומובאים בדוחות הכספיים אלה מסיבה זו בלבד. נתונים אלה מבוססים על חשבונות השותפות המנוהלים באופן שוטף בש"ח נומינליים - היסטוריים. המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך העריכה וההצגה של נתונים נומינליים אלה, זהה לזו ששימשה בסיס לעריכת הדוחות הכספיים פרט לאי התאמת פריטים לא כספיים עד ליום 31 בדצמבר 2003.

א. מאזנים ליום 31 בדצמבר

2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
192	302	נכסים שוטפים
3,042	2,554	מזומנים ושווי מזומנים
429	484	לקוחות
152	102	חייבים ויתרות חובה
3,815	3,442	מלאי
36	58	חייבים אחרים לזמן ארוך
53,463	51,211	רכוש קבוע, נטו
53,499	51,269	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
57,314	54,711	
31,950	19,250	התחייבויות שוטפות
1,782	1,635	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,931	1,600	ספקים ונותני שירותים
160	160	זכאים ויתרות זכות
71,366	-	הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים
107,189	22,645	הלוואות השוטפים
85	121	התחייבויות לזמן ארוך
27,834	130,764	הטבות לעובדים
27,919	130,885	הלוואות השוטפים
24,427	24,827	זכויות השותפים
(102,221)	(123,646)	שטרי הון צמיתים
(77,794)	(98,819)	יתרת הפסד
57,314	54,711	

באור 21 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס - נתונים שאינם לפי IFRS (המשך)

ב. דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2008</u>	<u>2009</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,363	12,887	הכנסות
<u>(12,062)</u>	<u>(10,577)</u>	עלות ההכנסות
2,301	2,310	רווח גולמי
(3,772)	(3,893)	הוצאות שיווק ופרסום
(6,662)	(3,061)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(14,039)</u>	-	ירידת ערך רכוש קבוע
(22,172)	(4,644)	הפסד תפעולי
<u>(13,743)</u>	<u>(16,781)</u>	הוצאות מימון, נטו
<u>(35,915)</u>	<u>(21,425)</u>	הפסד לתקופה