

**פארק מיני ישראל -
שותפות מוגבלת**

**תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2009**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים
4	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים
5	תמצית דוחות ביניים על השינויים בזכויות השותפים
6	תמצית דוחות ביניים על תזרימי המזומנים
7	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת, הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים ליום 30 בספטמבר 2009 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על רווח והפסד, שינויים בזכויות השותפים ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הנהלת השותפות אחראית לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

3 בנובמבר 2009

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2008	30 בספטמבר 2008	30 בספטמבר 2009	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
192	333	539	נכסים
3,042	3,922	3,179	מזומנים ושווי מזומנים
429	563	767	לקוחות
152	166	113	חייבים ויתרות חובה
3,815	4,984	4,598	מלאי
			סה"כ נכסים שוטפים
36	51	51	חייבים אחרים לזמן ארוך
51,947	66,867	50,201	רכוש קבוע
51,983	66,918	50,252	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			סה"כ נכסים
31,950	35,479	23,214	התחייבויות
1,782	2,736	2,309	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
1,931	1,764	1,166	ספקים ונותני שירותים
160	-	160	זכאים ויתרות זכות
71,366	65,812	-	הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים
107,189	105,791	26,849	הלוואות השותפים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
85	-	92	הטבות לעובדים
27,834	26,368	123,955	הלוואות השותפים
27,919	26,368	124,047	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
135,108	132,159	150,896	סה"כ התחייבויות
23,959	23,959	23,959	זכויות השותפים
(103,269)	(84,216)	(120,005)	שטרי הון צמיתים
(79,310)	(60,257)	(96,046)	יתרת הפסד
			סה"כ זכויות השותפים
55,798	71,902	54,850	סה"כ התחייבויות וזכויות השותפים

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

זוהר יינון
דירקטור בפארק מיני ישראל (1997) בע"מ - השותף הכללי

אהוד גרוס
מנהל כללי

אורי גבעון
סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 3 בנובמבר, 2009
הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2008	30 בספטמבר 2008	30 בספטמבר 2009	30 בספטמבר 2008	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
14,363	3,699	3,583	10,725	9,386	הכנסות
(11,988)	(3,238)	(2,809)	(8,898)	(7,897)	עלות ההכנסות
2,375	461	774	1,827	1,489	רווח גולמי
(3,772)	(1,207)	(1,234)	(2,776)	(2,753)	הוצאות שיווק ופרסום
(6,662)	(1,578)	(778)	(4,504)	(2,335)	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,039)	-	-	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע
(22,098)	(2,324)	(1,238)	(5,453)	(3,599)	הפסד מפעולות
(13,745)	(4,478)	(6,144)	(11,365)	(13,147)	הוצאות מימון
2	-	2	2	10	הכנסות מימון
(13,743)	(4,478)	(6,142)	(11,363)	(13,137)	עלויות מימון, נטו
(35,841)	(6,802)	(7,380)	(16,816)	(16,736)	הפסד לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים על השינויים בזכויות השותפים

סך הכל אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	שטרי הון צמייתים אלפי ש"ח	
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 (בלתי מבוקר):
(79,310)	(103,269)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2009 (מבוקר)
(16,736)	(16,736)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>(96,046)</u>	<u>(120,005)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2009 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר):
(43,469)	(67,428)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2008 (מבוקר)
(16,816)	(16,816)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>(60,285)</u>	<u>(84,244)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 (בלתי מבוקר):
(83,184)	(107,143)	23,959	יתרה ליום 1 ביולי 2009 (בלתי מבוקר)
(7,380)	(7,380)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>(90,564)</u>	<u>(114,523)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2009 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר):
(48,284)	(72,243)	23,959	יתרה ליום 1 ביולי 2008 (בלתי מבוקר)
(6,802)	(6,802)	-	הפסד לתקופה (בלתי מבוקר)
<u>(55,086)</u>	<u>(79,045)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר):
(43,469)	(67,428)	23,959	יתרה ליום 1 בינואר 2008 (מבוקר)
(35,841)	(35,841)	-	הפסד לשנה
<u>(79,310)</u>	<u>(103,269)</u>	<u>23,959</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות ביניים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	30 בספטמבר	
2008	2008	2009	2008	2008	2009	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
						תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(35,841)	(6,802)	(7,380)	(16,816)	(16,736)		הפסד נקי לתקופה התאמות: פחת הפסדים מירידת ערך רכוש קבוע
4,311	1,078	722	3,229	2,502		שחיקת הלוואות שנתקבלו וריבית שנצברה עלויות מימון
14,039	-	-	-	-		
11,220	3,817	5,679	9,406	12,026		
2,459	642	457	1,917	1,111		
(3,812)	(1,265)	(522)	(2,264)	(1,097)		
(86)	(120)	8	(100)	39		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: שינוי במלאי שינוי בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
(34)	635	(576)	(1,048)	(475)		שינוי בחייבים לזמן ארוך
15	-	-	-	(15)		שינוי בספקים ונותני שירותים
(2,912)	(503)	772	(1,957)	527		שינוי בזכאים ויתרות זכות והפרשות והטבות לעובדים
(319)	49	(292)	(704)	(758)		
(3,336)	61	(88)	(3,809)	(682)		
(7,148)	(1,204)	(610)	(6,073)	(1,779)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
(693)	(120)	(444)	(491)	(757)		תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(693)	(120)	(444)	(491)	(757)		השקעה ברכוש קבוע
(693)	(120)	(444)	(491)	(757)		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
-	3	(4)	(4)	(52)		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
18,699	4,077	4,150	14,439	12,325		פרעון הלוואות השותפים קבלת הלוואות מהשותפים לזמן קצר
3,711	950	159	2,768	457		קבלת הלוואות מהשותפים לזמן ארוך
(2,459)	(642)	(457)	(1,917)	(1,111)		ריבית ששולמה
(12,257)	(2,970)	(2,448)	(8,728)	(8,736)		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
7,694	1,418	1,400	6,558	2,883		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(147)	94	346	(6)	347		גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
339	239	193	339	192		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
192	333	539	333	539		יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

(1) פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת נוסדה ונרשמה בישראל ביום 3 בנובמבר 1997 (להלן - השותפות) וכתובתה הרשמית היא ד.נ. שמשון 99762.

נכון ליום 30 בספטמבר 2009, השותפים בשותפות הינם כדלהלן:

- גרנית 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.

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

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

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

תמצית הדוחות הכספיים ביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים אושרה לפרסום על ידי הנהלת השותפות ביום 3 בנובמבר 2009.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית 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.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של השותפות וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

למעט המפורט בסעיף (1) להלן, המדיניות החשבונאית של השותפות בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות שישמה בדוחות השנתיים. להלן תיאור מהות השינויים שנקטו במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה והשפעתם:

(1) יישום לראשונה של תקנים חדשים**א. 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 הכנסה כוללת (דוח משולב של רווח והפסד והכנסה כוללת אחרת) או הצגה בשני דוחות - דוח רווח והפסד ודוח נפרד על הכנסה הכוללת. השותפות בחרה להציג פריטי הכנסות והוצאות ופריטי הכנסה כוללת אחרת במסגרת שני דוחות נפרדים - דוח רווח והפסד ולאחריו דוח על הכנסה הכוללת.

בתקופות הדוח המדווחות לא היו לשותפות פריטי הכנסה כוללת אחרים, ולפיכך לא הציגה השותפות דוח נפרד על הכנסה הכוללת לתקופות המדווחות כאמור.

כמו כן, השותפות מציגה דוח על השינויים בזכויות השותפים. 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**ב. 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 ההתחייבות עומדת לתשלום. ליישום התיקון לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

(2) תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

• 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 לקבוצה 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 מרכיב 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 לאחריה. יישום מוקדם של התיקון אפשרי תוך מתן גילוי לכך. 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 תקן חשבונאות בינלאומי 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 שסוגה בעקבות התיקון כחכירה מימונית לפי שווים ההוגן באותו מועד. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות ייזקף לעודפים.

השותפות בוחנת את השפעות התיקון על דוחותיה הכספיים.

באור 4 - עונתיות

התוצאות העסקיות של השותפות נתונות להשפעת עונתיות. קיים גידול בהכנסות ממכירת כרטיסים בחודשי הקיץ, אשר בא לידי ביטוי בעיקרו ברבעון השלישי של שנת החשבון ובחודשים שבהם חלים חגי ישראל (בעיקר פסח וסוכות).

באור 5 - רכוש קבוע

במהלך התקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009 רכשה השותפות רכוש קבוע בסך של 757 אלפי ש"ח ו-444 אלפי ש"ח, בהתאמה. (בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 - 693 אלפי ש"ח).

באור 6 - התקשרויות

במרס 2009 נחתם הסכם בין השותפות לבין השותפים בה ולפיו החל מיום 1 בינואר 2009 השותפות תחדל לשלם לשותפים דמי ניהול שנתיים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 הסתכמו דמי הניהול השנתיים ששילמה השותפות לשותפים בה בסך של 2,869 אלפי ש"ח. אין שינוי בדמי הניהול השנתיים שמשלמת השותפות לשותף הכללי (600 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן ונושאים ריבית שנתית בשיעור של 6%). ראה גם באור 20'ב(2) בדוחות השנתיים.

באור 7 - נתוני פרופורמה בשל התקשרות נמשכת בתמורה שונה עם בעל השליטה

בהתאם להסכם שנחתם בין השותפות לבין השותפים בה ואשר חל מיום 1 בינואר 2009, הוקטנו דמי הניהול שמשלמת השותפות לשותפים ולשותף הכללי מסך כולל של כ- 3.6 מליון ש"ח לשנה לסך של כ- 600 אלפי ש"ח לשנה.

להלן נתוני פרופורמה בהנחה כי השינוי בדמי הניהול, כאמור, היה משתקף בדוחות הכספיים לתקופות קודמות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
3,594 (32,773)	771 (5,995)	2,174 (14,486)
6,662 (35,841)	1,578 (6,802)	4,504 (16,816)

נתוני פרופורמה:
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

נתונים בפועל:
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

kpmg
סומך חייקין
מחלקת עיבוד תמלילים
טופס נתוני מסמך WORD 2000
Doc No:363508 V:1

Author: אדרי אשר
Document Name: פארק מיני ישראל שותפות מוגבלת - מאזן בספטמבר
2009
Document Type: מאזן רבעוני

Client: פארק מיני ישראל בע"מ 3247
Project: ביקורת 2009 6
Partner: אשר אדרי
Sub client ID:
Service:
Created: 19-10-2009 3:49PM Soshana Shabazi
Last Printed on: 22-10-2009 4:28PM
Last Saved on: 22-10-2009 4:28PM זהבה נזר

להחזיר ל: בוסקילה ניסים
קומה: 13
תוקן/הודפס ע"י: מירי
הערות:
מיקום הקובץ:

TADOCS\ADRE_ASHER\7shg01!.DOC\ustlvdb01\docs\