

פארק מיני ישראל - שותפות מוגבלת

**תמצית דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרס 2009**

תוכן העניינים

עמוד

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

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 31 במרס 2009 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על רווח והפסד, שינויים בזכויות השותפים ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באתו תאריך. הנהלת השותפות אחראית לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מביעים 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.

דוח סקירה זה מבוסס על דוח סקירה לדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2009 אשר ניתן ביום 17 במאי 2009.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

25 במאי 2009

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

31 בדצמבר 2008	31 במרס 2008	31 במרס 2009	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
192	327	553	נכסים
3,042	3,038	2,425	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
429	464	561	חייבים ויתרות חובה
152	62	145	מלאי
3,815	3,891	3,684	סה"כ נכסים שוטפים
36	51	36	חייבים אחרים לזמן ארוך
51,947	68,724	51,218	רכוש קבוע
51,983	68,775	51,254	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
55,798	72,666	54,938	סה"כ נכסים
31,950	42,399	29,314	התחייבויות
1,782	2,778	1,976	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,931	1,880	1,565	ספקים ונותני שירותים
160	-	160	זכאים ויתרות זכות
71,366	51,639	76,604	הפרשות בגין תביעות והליכים משפטיים
107,189	98,696	109,619	הלוואות השותפים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
85	-	83	התחייבויות לזמן ארוך
27,834	22,226	28,420	הטבות לעובדים
27,919	22,226	28,503	הלוואות השותפים
			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
135,108	120,922	138,122	סה"כ התחייבויות
23,959	23,959	23,959	זכויות השותפים
(103,269)	(72,215)	(107,143)	שטרי הון צמיתים
(79,310)	(48,256)	(83,184)	יתרת הפסד
			סה"כ זכויות השותפים
55,798	72,666	54,938	סה"כ התחייבויות וזכויות השותפים

תמיר דגן

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

אודי אמיר

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

אהוד גרוס

מנהל כללי

אורי גבעון

סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 25 במאי 2009

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2008	2009	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,363	2,276	1,985	הכנסות
(11,988)	(2,540)	(2,500)	עלות ההכנסות
2,375	(264)	(515)	(הפסד) רווח גולמי
(3,772)	(560)	(505)	הוצאות שיווק ופרסום
(6,662)	(1,384)	(810)	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,039)	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע
(22,098)	(2,208)	(1,830)	הפסד מפעולות
(13,745)	(2,581)	(2,047)	הוצאות מימון
2	2	3	הכנסות מימון
(13,743)	(2,579)	(2,044)	עלויות מימון, נטו
(35,841)	(4,787)	(3,874)	הפסד לתקופה

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

תמצית דוחות על השינויים בזכויות השותפים ביניים

שטרי הון צמייתים אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2009
23,959	(103,269)	(79,310)	יתרה ליום 1 בינואר 2009 (מבוקר)
-	(3,874)	(3,874)	הפסד נקי לתקופה
23,959	(107,143)	(83,184)	יתרה ליום 31 במרס 2009 (בלתי מבוקר)
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2008
23,959	(67,428)	(43,469)	יתרה ליום 1 בינואר 2008 (מבוקר)
-	(4,787)	(4,787)	הפסד נקי לתקופה
23,959	(72,215)	(48,256)	יתרה ליום 31 במרס 2008 (בלתי מבוקר)
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר)
23,959	(67,428)	(43,469)	יתרה ליום 1 בינואר 2008 (מבוקר)
-	(35,841)	(35,841)	הפסד נקי לשנה
23,959	(103,269)	(79,310)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר)

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

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2008	2009	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(35,841)	(4,787)	(3,874)	הפסד נקי לתקופה התאמות:
4,311	1,076	924	פחת
14,039	-	-	הפסדים מירידת ערך רכוש קבוע
11,220	1,876	1,853	שחיקת הלוואות שנתקבלו וריבית שנצברה
2,459	685	352	עלויות מימון
(3,812)	(1,150)	(745)	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(86)	4	7	שינוי במלאי
(34)	(65)	485	שינוי בלקוחות וחייבים ויתרות חובה
15	-	-	שינוי בחייבים לזמן ארוך
(2,912)	(1,916)	194	שינוי בספקים ונותני שירותים
(319)	(587)	(368)	שינוי בזכאים ויתרות זכות והפרשות והטבות לעובדים
(3,336)	(2,564)	318	
(7,148)	(3,714)	(427)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(693)	(195)	(195)	השקעות ברכוש קבוע
(693)	(195)	(195)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	(3)	(41)	פרעון הלוואות מהשותפים
18,699	5,533	3,875	קבלת הלוואות מהשותפים לזמן קצר
3,711	860	137	קבלת הלוואות מהשותפים לזמן ארוך
(2,459)	(685)	(352)	ריבית ששולמה
(12,257)	(1,808)	(2,636)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
7,694	3,897	983	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(147)	(12)	361	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
339	339	192	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
192	327	553	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות 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).

נכון ליום 31 במרס 2009, השותפים בשותפות הינם כדלהלן:

- גרנית הכרמל תיירות (1995) בעירבון מוגבל מחזיקה ב - 49.5% - שותף מוגבל.
- סקום (ישראל) בעירבון מוגבל מחזיקה ב - 24.75% - שותף מוגבל.
- אור ים בינוי ופיתוח בעירבון מוגבל מחזיקה ב - 24.75% - שותף מוגבל.
- פארק מיני ישראל (1997) בעירבון מוגבל מחזיקה ב - 1% - שותף כללי.

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.

(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 הביניים 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 ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על ידי הנהלת השותפות ביום 25 במאי 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 הנהלה, 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 שיושמה בדוחות השנתיים. להלן תיאור מהות השינויים שננקטו 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 ההכנסה הכוללת. השותפות בחרה להציג פריטי הכנסות והוצאות ופריטי הכנסה כוללת אחרת במסגרת שני דוחות נפרדים - דוח רווח והפסד ולאחריו דוח על ההכנסה הכוללת. בתקופות הדוח המדווחות לא היו לשותפות פריטי הכנסה כוללת אחרים, ולפיכך לא הציגה השותפות דוח נפרד על ההכנסה 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.

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 התקן 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 ולאחריו, 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 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 לאחריו. 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 שסווגה בעקבות התיקון כחכירה מימונית לפי שווים ההוגן באותו מועד. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות ייזקף לעודפים.

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 התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2009 רכשה השותפות רכוש קבוע בסך של 195 אלפי ש"ח (בשנה שהסתיימה ב- 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 ביאור 20 ב' (2) בדוחות השנתיים.

באור 7 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. עסקאות עם אנשי מפתח בהנהלה

הטבות לאנשי מפתח בהנהלה

אנשי מפתח בהנהלה קיבלו הטבות בסך של 207 אלפי ש"ח במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2009, בדרך של הטבות לזמן קצר.

ב. עסקאות אחרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2009, קיבלה השותפות מהשותפים בה הלוואות בסך של 5,824 אלפי ש"ח. כמו-כן, בדוח רווח והפסד ביניים של השותפות בתקופה האמורה נכללו הוצאות דמי ניהול לבעלי עניין בסך של 150 אלפי ש"ח וכן הוצאות מימון בסך של 1,704 אלפי ש"ח בגין הלוואות השותפים.

באור 8 - נתוני פרופורמה בשל התקשרות נמשכת בתמורה שונה עם בעל השליטה

בהתאם להסכם שנחתם בין השותפות לבין השותפים בה ואשר יחול 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 דמי הניהול החדשים היו משתקפים בדוחות הכספיים לתקופות קודמות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2008 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
3,594 (32,773)	654 (4,057)
6,662 (35,841)	1,384 (4,787)

נתוני פרופורמה:
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

נתונים בפועל:
הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד לתקופה

