

**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**דוחות כספיים**

**לשנת 2018**

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2018

תוכן

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-12	ביאורים לדוחות הכספיים
13	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה
14	דוח רואה החשבון המבקר



אשכנזי ושות' - רואי חשבון  
Ashkenazy & Co. - CPA (Isr.)

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את דוחות רווח והפסד ואת הדוחות על השינויים בהון העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), 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 מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, את תוצאות פעולותיה והשינויים בהונה העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

אשכנזי ושות'  
רואי חשבון

תל אביב  
מאי 2019.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
שקלים חדשים		באור	
206,426	663,588		<b>רכוש שוטף</b>
1,695,285	1,987,335		מזומנים ושווי מזומנים
686,307	708,957	3	עיריית קריית אונו - בעלת שליטה
2,588,018	3,359,880		חייבים ויתרות חובה
1,457,561	1,407,782	4	<b>רכוש קבוע</b>
4,045,579	4,767,662		
206,143	249,308	5	<b>התחייבויות שוטפות</b>
			זכאים ויתרות זכות
32,000	49,000	6	<b>התחייבות לזמן ארוך</b>
			התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
-	-	7	<b>הון ועודפים</b>
			הון מניות
3,807,436	4,469,354		יתרת רווח
3,807,436	4,469,354		
4,045,579	4,767,662		

8/9 יק/ל  
מנכ"ל - כהן רועי

יו"ר הדירקטוריון - יעקבי ירון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

	2017		2018		
	שקלים חדשים				
	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית
סה"כ	539,376	2,006,080	2,495,440	238,933	2,256,507
	430,879	1,548,589	2,026,687	231,693	1,794,994
	108,497	457,491	468,753	7,240	461,513
	399	1,483	2,828	268	2,560
	108,098	456,008	465,925	6,972	458,953
	-	-	195,993	-	195,993
	108,098	456,008	661,918	6,972	654,946
					10

הכנסות  
הוצאות הנהלה וכלליות  
רווח לפני מימון  
הוצאות מימון, נטו  
רווח לשנה לאחר מימון  
הכנסות אחרות  
רווח לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת רווח</u>	<u>הון המניות</u>	
<u>שקלים חדשים</u>			
3,243,330	3,243,330	-	יתרה ליום 1 בינואר 2017
564,106	564,106	-	רווח לשנה
3,807,436	3,807,436	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
661,918	661,918	-	רווח לשנה
<u>4,469,354</u>	<u>4,469,354</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

#### באור 1 כללי

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ התאגדה כחברה פרטית על פי פקודת החברות בחודש ספטמבר 1961.

החברה החלה בפעילות בחודש דצמבר 1999.

החברה הינה חברה עירונית המוחזקת ב 100% ע"י עיריית קרית אונו.

עד מועד חתימת דוחות כספיים אלו טרם ניתן אישור שר הפנים להקמת החברה.

החברה עוסקת בפיתוח תשתיות, בפיקוח על פרויקטים מטעם הרשות המקומית ועבודה ובהשכרת נכסי העריה.

מרבית פעילות החברה היא "כמוסד ציבורי" שאינה חייבת במס. אי לכך מוצגת פעילות זו בנפרד מפעילותה העסקית החייבת במס.

#### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית:

##### א. בסיס הדיווח:

הדוחות הכספיים נערכו לפי עקרונות חשבונאיים מקובלים, על בסיס המוטכמה של העלות ההיסטורית.

##### ב. שווי מזומנים:

כולל מזומנים שלא הוטלה הגבלה כלשהי על השימוש המידי בהם ופקדונות נזילים הניתנים למימוש באופן מיידי ואשר התקופה עד למועד פדיונם, ממועד ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

##### ג. רכוש קבוע:

הרכוש הקבוע מוצג על בסיס עלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים המתאימים לאורך חיי הנכסים. שיעורי הפחת השנתיים הינם כדלקמן:

% -----	
0-6.5	מבנים
10	שיפורים במושכר
10-33	רהוט וציוד

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 8 - הכנסות  
הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

		2017	שקלים חדשים		2018
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות עיסקית	פעילות עיסקית	סה"כ	פעילות עיסקית
1,205,273	343,088	862,185	892,294	23,801	868,493
193,800	193,800	-	215,132	215,132	-
1,071,383	2,488	1,068,895	1,333,814	-	1,333,814
75,000	-	75,000	54,200	-	54,200
<u>2,545,456</u>	<u>539,376</u>	<u>2,006,080</u>	<u>2,495,440</u>	<u>238,933</u>	<u>2,256,507</u>

הכנסות מניהול נכסים  
הכנסות מבנה מסוף תחבורה  
הכנסות מניהול פרויקטים עבור העירייה  
מכרזים



החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - הוצאות הנהלה וכליות

הרכב:

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		2018	
		2017		2018	
		שקלים חדשים			
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית
1,172,092	248,365	923,727	1,274,375	120,934	1,153,441
369,178	33,602	335,576	369,923	-	369,923
95,340	6,165	89,175	63,107	-	63,107
62,988	13,346	49,642	44,025	4,178	39,847
55,875	11,840	44,035	42,040	3,945	38,095
61,630	13,059	48,571	57,301	5,438	51,863
6,195	1,313	4,882	6,482	615	5,867
1,366	289	1,077	5,581	530	5,051
54,024	11,447	42,577	59,446	5,641	53,805
100,780	91,453	9,327	104,407	90,412	13,995
1,979,468	430,879	1,548,589	2,026,687	231,693	1,794,994

שכר ונלוות לשכר  
פרוייקטים  
משפטיות  
משרדיות  
אחזקה וביטוח  
שכר טרחה מקצועי  
תקשורת  
אגרות ודמי חבר  
אחזקת רכב  
פחת

\* ייחוס ההוצאות לפעילות מוסד ציבורי ולפעילות עסקית בוצעה לפי ייחוס ספציפי או לפי יחס מחזוריים.

## החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

#### באור 10 - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	
<u>שקלים חדשים</u>		
-	110,496	הכנסות מהחזר הוצאות פרויקטים שנים קודמות
-	85,497	הכנסות מהחזר הוצאות משפטיות שנים קודמות
-	195,993	

#### באור 11 - מיסים על ההכנסה

א. בהתאם ובכפיפות להוראת סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, הדוחות שהוגשו לשלטונות המס לשנים עד וכולל שנת 2011 נחשבים כסופיים. החברה שוקלת פניה לקבלת החזר מס ששולם משנת 2006-2011.

ב. בהתאם לשינוי המדיניות של החברה ובהסתמך על חוות דעת משפטית הוגשו לשלטונות מס ההכנסה בקשות לתיקון דוחות שהוגשו לשנים קודמות.

ג. הפרשי המס כתוצאה משינוי המדיניות החשבונאית הם:

שנת 2011	59,682 ש"ח
שנת 2012	56,263 ש"ח
שנת 2013	138,000 ש"ח
שנת 2014	135,704 ש"ח
	389,649 ש"ח
	=====

ד. פקיד השומה אינו מקבל את עמדת החברה המגדירה את מרבית פעילותה כפעילות מוסד ציבורי, במועד חתימת דוחות אלה מצויה החברה בשלב השגה על שומות.

#### באור 12 - מס ערך מוסף

לפי דרישת אגף מס ערך מוסף, נרשמה החברה כמלכ"ר לעניין מע"מ ומדוחות בהתאם לשלטונות מע"מ.

שלטונות מע"מ אישרו לחברה להירשם כעוסק מורשה בכל הקשור לבניית מבנה מסוף התחבורה והשכרתו.



אשכנזי ושות' - רואי חשבון  
Ashkenazy & Co. - CPA (Isr.)

### החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

### דין וחשבון המבקרים לדו"ח ההתאמה לצרכי מס הכנסה

בדקנו את חשבון ההתאמה של החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ לשנת המס 2018 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנת המס 2018, להפסד שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32 א' לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, ובכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985.

אשכנזי ושות'  
רואי חשבון

תל אביב  
מאי 2019