

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2017

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2017

התוכן

<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 2017 ו-2016, 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 דיעה 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 2017 ו-2016, 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
אוקטובר 2018.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
שקלים חדשים			
143,682	206,426		רכוש שוטף
1,245,182	1,695,285		מזומנים ושווי מזומנים
649,842	686,307	3	עיריית קריית אונו - בעלת שליטה
2,038,706	2,588,018		חייבים ויתרות חובה
1,556,001	1,457,561	4	רכוש קבוע
3,594,707	4,045,579		
296,377	206,143	5	התחייבויות שוטפות
			זכאים ויתרות זכות
55,000	32,000	6	התחייבות לזמן ארוך
			התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
-	-	7	הון ועודפים
			הון מניות
3,243,330	3,807,436		יתרת רווח
3,243,330	3,807,436		
3,594,707	4,045,579		



 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						
2016			2017			
שקלים חדשים						
	פעילות סה"כ	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסוקית	פעילות ציבורית	באור
1,917,042	175,569	1,741,473	2,545,456	539,376	2,006,080	8
1,849,694	256,026	1,593,668	1,979,468	430,879	1,548,589	9
67,348	(80,457)	147,805	565,988	108,497	457,491	
1,693	155	1,538	1,882	399	1,483	
65,655	(80,612)	146,267	564,106	108,098	456,008	

הכנסות
הוצאות הנהלה וכלליות
רווח (הפסד) לפני מימון
הוצאות מימון, נטו
יתרת הרווח (ההפסד) לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות המספיים.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות על השינויים בהון העצמי

הון המניות	יתרת רווח	סה"כ	
<u>שקלים חדשים</u>			
-	3,177,675	3,177,675	יתרה ליום 1 בינואר 2016
-	65,655	65,655	רווח לשנה
-	3,243,330	3,243,330	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-	564,106	564,106	רווח לשנה
-	3,807,436	3,807,436	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 1 כללי

החברה התאגדה כחברה פרטית על פי פקודת החברות בחודש ספטמבר 1961. החברה החלה בפעילות בחודש דצמבר 1999.

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 המוסכמה של העלות ההיסטורית.

ב. שווי מזומנים:

כולל מזומנים שלא הוטלה הגבלה כלשהי על השימוש המידי בהם ופקדונות נזילים הניתנים למימוש באופן מידי 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:

%	
מבנים	5-6.5
שיפורים במושכר	10
רהוט וציוד	10-33

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
<u>שקלים חדשים</u>	
574,857	603,162
51,422	58,911
23,563	24,234
<u>649,842</u>	<u>686,307</u>

מוסדות ממשלתיים
לקוחות והמחאות לגבייה
הוצאות מראש וחייבים שונים

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - רכוש קבוע

א. ההרכב:

<u>סה"כ</u>	<u>שיפורים במושכר</u>	<u>ריהוט וציוד</u>	<u>מבנה טרומי</u>	<u>מבנה מסוף תחבורה</u>	
<u>שקלים חדשים</u>					
1,974,028	48,666	116,459	30,000	1,778,903	עלות יתרה לתחילת ולסוף השנה
2,341	-	2,341	-	-	תוספות השנה
<u>1,976,369</u>	<u>48,666</u>	<u>118,800</u>	<u>30,000</u>	<u>1,778,903</u>	יתרה לסוף שנה
					בניכוי פחת שנצבר
418,028	48,666	92,975	12,697	263,690	לתחילת השנה
100,780	-	9,886	1,949	88,945	פחת השנה
<u>518,808</u>	<u>48,666</u>	<u>102,861</u>	<u>14,646</u>	<u>352,635</u>	יתרה לסוף השנה
<u>1,457,561</u>	<u>-</u>	<u>15,939</u>	<u>15,354</u>	<u>1,426,268</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2017
<u>1,556,001</u>	<u>-</u>	<u>23,485</u>	<u>17,303</u>	<u>1,515,213</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016

ב. ביום 30.5.11 התקשרה החברה בהסכם עם עיריית קרית אונו לבניית מזנון/מסעדה תמורת הפעלתו במשך 20 שנה.
דמי השכירות מתחלקים בין החברה לעירייה.
הבנייה הסתיימה בפועל ב- 2014. החל ב- 1.2.14 מקבלת החברה הכנסות מהשכרת המבנה.

ביאור 5 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>שקלים חדשים</u>		
36,929	31,299	ספקים ונותני שירותים
26,204	39,144	המחאות לפרעון
3,193	1,701	הכנסות מראש
178,571	100,303	מוסדות ועובדים
51,480	33,696	הוצאות לשלם
<u>296,377</u>	<u>206,143</u>	

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 6 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
<u>שקלים חדשים</u>	
380,755	247,686
325,755	215,686
<u>55,000</u>	<u>32,000</u>

התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד

בניכוי - יעודה שהופקדה

ב. התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדיה מחושבת על בסיס שכרם האחרון ותקופת עבודתם בחברה, בניכוי הסכומים שנצברו בפוליסות בטוח אישיות.

ביאור 7 - הון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הינו כדלקמן:

<u>מונפק ונפרע *</u>	<u>הון רשום</u>
<u>0.0011</u>	<u>10</u>

100,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.ג. כ"א

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 8 - הכנסות
החריב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2016	שקלים חדשים		2017	
		פעילות פעילות עיסוקית	פעילות עיסוקית	פעילות עיסוקית	פעילות עיסוקית
סה"כ			סה"כ		
656,821	-	656,821	1,205,273	343,088	862,185
175,569	175,569	-	193,800	193,800	-
1,010,136	-	1,010,136	1,071,383	2,488	1,068,895
74,516	-	74,516	75,000	-	75,000
<u>1,917,042</u>	<u>175,569</u>	<u>1,741,473</u>	<u>2,545,456</u>	<u>539,376</u>	<u>2,006,080</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 וכלליות
החובב:

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

	2016		2017	
	פעילות עיסוקית	פעילות עיבויית	פעילות עיסוקית	פעילות עיבויית
סה"כ	1,134,734	1,030,811	1,172,092	923,727
	237,461	209,973	369,178	335,576
	132,117	119,933	95,340	89,175
	35,596	32,336	62,988	49,642
	56,762	51,564	55,875	44,035
	82,662	75,571	61,630	48,571
	10,237	938	6,195	1,313
	5,440	498	1,366	1,077
	55,958	5,125	54,024	42,577
	98,727	89,841	100,780	9,327
	1,849,694	1,593,668	1,979,468	1,548,589

* 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 - 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	<u>135,704 ש"ח</u>
	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 11 - מס ערך מוסף

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

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

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 12 - עסקאות עם צדדים קשורים

א. עסקאות עם צדדים קשורים:

לחברה עסקאות עם צדדים קשורים כמשמעותם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי החשבון בישראל כדלקמן:

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
1,741,473	2,006,080
=====	=====

במסגרת הכנסות מעיריית קרית אונו

ב. היקפי עסקאות:

היקפי העסקאות מהם נגזרו עמלות החברה:

לשנה שנסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
26,339,733	26,778,441
=====	=====
6,393,084	6,878,245
=====	=====

"מתברים" מנוהלים בבינוי ותשתיות

מנכסים מנוהלים בשכירות

ג. יתרות עם צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
1,245,182	1,695,285
=====	=====

במסגרת חייבים ויתרות חובה

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 2017 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנת המס 2017, להפסד שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(ג) 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
אוקטובר 2018