

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2022

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2022

התוכן

3.....	דוח רואה החשבון המבקר.....
4.....	מאזנים.....
5.....	דוחות רווח והפסד.....
6.....	דוחות על השינויים בהון העצמי.....
7.....	ביאורים לדוחות הכספיים.....
14.....	דוח התאמה לצרכי מס הכנסה.....
17.....	דוח רואה החשבון המבקר.....

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 2022 ו-2021, 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 ולבצעה 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 2022 ו-2021, 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
אפריל 2023.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
שקלים חדשים			
-	-	-	רכוש שוטף
3,700,105	6,781,306	-	מזומנים ושווי מזומנים
23,866	7,791	-	לקוחות והמחאות לגבייה
100,311	52,966	3	חייבים ויתרות חובה
242,413	-	-	עיריית קריית אונו - בעלת שליטה
4,066,695	6,842,063	-	סך כל הרכוש השוטף
1,297,094	1,200,201	4	רכוש קבוע
5,363,789	8,042,264	-	סך כל הרכוש
ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
שקלים חדשים			
-	-	-	התחייבויות שוטפות
101,976	214,780	-	ספקים והמחאות לפרעון
-	359,957	-	עיריית קריית אונו - בעלת שליטה
168,918	180,691	5	זכאים ויתרות זכות
270,894	755,428	-	סך כל ההתחייבויות השוטפות
-	-	-	התחייבות לזמן ארוך
-	-	6	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
-	-	-	הון ועודפים
-	-	7	הון מניות
5,092,895	7,286,836	-	יתרת רווח
5,092,895	7,286,836	-	סך כל ההתחייבויות לזמן ארוך
5,363,789	8,042,264	-	סך כל ההתחייבויות

מנכ"ל - עשבי אמיר

יו"ר הדירקטוריון - דאלי משה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2021			2022				
שקלים חדשים							
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	באור	
2,985,339	160,600	2,824,739	10,500,662	175,200	10,325,462	8	הכנסות
2,143,932	201,537	1,942,395	8,300,002	117,642	8,182,360	9	הוצאות הנהלה וכלליות
841,407	(40,937)	882,344	2,200,660	57,558	2,143,102	-	רווח (הפסד) לפני מימון
7,454	400	7,054	6,719	113	6,606	-	הוצאות מימון, נטו
833,953	(41,337)	875,290	2,193,941	57,445	2,136,496	-	רווח (הפסד) 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>			
4,258,942	4,258,942	-	יתרה ליום 1 בינואר 2021
833,953	833,953	-	רווח לשנה
5,092,895	5,092,895	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
2,193,941	2,193,941	-	רווח לשנה
7,286,836	7,286,836	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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.

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

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 המיידי 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	הוט וציוד

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
<u>שקלים חדשים</u>	
53,751	52,966
46,560	-
<u>100,311</u>	<u>52,966</u>

מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש וחייבים שונים

ביאור 4 - רכוש קבוע

א. ההרכב:

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מבנה טרומי	מבנה מסוף תחבורה	
שקלים חדשים					
2,154,956	93,898	98,552	30,000	1,932,506	עלות יתרה לתחילת השנה תוספות השנה
9,558	-	9,558	-	-	
<u>2,164,514</u>	<u>93,898</u>	<u>108,110</u>	<u>30,000</u>	<u>1,932,506</u>	יתרה לסוף שנה בניכוי פחת שנצבר
857,862	55,329	71,670	22,447	708,416	לתחילת השנה
106,451	4,523	11,033	1,950	88,945	פחת השנה
<u>964,313</u>	<u>59,852</u>	<u>82,703</u>	<u>24,397</u>	<u>797,361</u>	יתרה לסוף השנה
<u>1,200,201</u>	<u>34,046</u>	<u>25,407</u>	<u>5,603</u>	<u>1,135,145</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
<u>1,297,094</u>	<u>38,569</u>	<u>26,882</u>	<u>7,553</u>	<u>1,224,090</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

- ב. ביום 30.5.11 התקשרה החברה בהסכם עם עיריית קרית אונו לבניית מזנון/מסעדה תמורת הפעלתו במשך 20 שנה.
המזנון/מסעדה הוקם על קרקע בבעלות עיריית קרית אונו.
דמי השכירות מתחלקים בין החברה לעירייה.
הבנייה הסתיימה בפועל ב- 2014. החל ב- 1.2.14 מקבלת החברה הכנסות מהשכרת המבנה.
- ג. במהלך 2018 החלה החברה בתכנון בניית הקומה השנייה במתחם התחבורה.
עלות הבנייה הצפויה עומדת על כ - 1750 אלפי ש"ח וההכנסה הצפויה לחברה עומדת על כ - 260 אלפי ש"ח לשנה.
נכון למועד חתימת דוחות אלה הוקפאה הבנייה.

ביאור 5 - זכאים ויתרות זכות ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
שקלים חדשים		
143,702	156,691	מוסדות ועובדים הוצאות לשלם
25,216	24,000	
<u>168,918</u>	<u>180,691</u>	

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 6 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
שקלים חדשים	
386,544	346,931
386,544	346,931
-	-

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 2022 ו- 2021 הינו כדלקמן:

מונפק ונפרע *	הון רשום
0.0011	10

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

החברה לפיתוח קרית אוננו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 8 – הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2022
שקלים חדשים

			ההרכב:
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	נושא
1,504,800	-	1,504,800	הכנסות מניהול נכסים
175,200	175,200	-	הכנסות מבנה מסוף תחבורה
8,792,862	-	8,792,862	הכנסות מניהול פרוייקטים
27,800	-	27,800	עבור העיריה מכרזים
<u>10,500,662</u>	<u>175,200</u>	<u>10,325,462</u>	סך הכל

החברה לפיתוח קרית אוננו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2021
שקלים חדשים

<u>סה"כ</u>	<u>פעילות עיסקית</u>	<u>פעילות ציבורית</u>	<u>נושא</u>
1,558,789	-	1,558,789	הכנסות מניהול נכסים
160,600	160,600	-	הכנסות מבנה מסוף תחבורה
1,231,950	-	1,231,950	הכנסות מניהול פרוייקטים
34,000	-	34,000	עבור העיריה מכרזים
<u>2,985,339</u>	<u>160,600</u>	<u>2,824,739</u>	<u>סך הכל</u>

החברה לפיתוח קרית אוננו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - הוצאות הנהלה וכלליות
ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2022
שקלים חדשים

נושא	פעילות ציבורית	פעילות עיסקית	סה"כ
שכר ונלוות לשכר	1,016,147	17,241	1,033,388
פרוייקטים	6,391,575	-	6,391,575
משפטיות	161,576	1,054	162,630
משרדיות	206,962	3,512	210,474
אחזקה וביטוח	110,594	1,876	112,470
שכר טרחה מקצועי	251,579	4,269	255,848
תקשורת	13,605	231	13,836
אגרות ודמי חבר	13,108	222	13,330
פחת	17,214	89,237	106,451
סך הכל	8,182,360	117,642	8,300,002

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2021
שקלים חדשים

נושא	פעילות ציבורית	פעילות עסקית	סה"כ
שכר ונלוות לשכר	1,259,297	71,597	1,330,894
פרוייקטים	104,422	-	104,422
משפטיות	71,727	3,399	75,126
משרדיות	160,611	9,131	169,742
אחזקה וביטוח	75,944	13,093	89,037
שכר טרחה מקצועי	238,703	13,570	252,273
תקשורת	9,730	553	10,283
אגרות ודמי חבר	5,238	298	5,536
פחת	16,723	89,896	106,619
סך הכל	1,942,395	201,537	2,143,932

* 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

בעקבות הסכמי שומה שנחתמו עם מס הכנסה הוצאו לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

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.

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 שנתיימה	
<u>ביום 31 בדצמבר</u>	
2021	2022
2,824,739	10,325,462
=====	=====
21,764	22,799
=====	=====

הכנסות מעיריית קרית אונו *

הוצאות ארנונה

*.ראו פירוט הכנסות בביאורים 8.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ב. היקפי עסקאות:

היקפי העסקאות מהם נגזרו עמלות החברה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
30,798,754	62,226,933
=====	=====
8,120,125	9,383,921
=====	=====

מתבר"ים מנוהלים בבינוי ותשתיות

מנכסים מנוהלים בשכירות

ג. יתרות עם צדדים קשורים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
242,413	(359,957)
=====	=====

במסגרת חייבים (זכאים)

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ד. שירותים ונכסים ללא תמורה:

משרדי החברה ממוקמים במבנה השייך לעירייה ללא תשלום דמי שכירות.

בגין שירותים של תשלומים למשרדי ממשלה מי אונו חברת חשמל משטרה וכו', בגין פיקוח ובדיקות היתכנות כלכלית הניתנים לעירייה לא גובה החברה עמלה.

סך הכל	נושא
2,193,941	רווח לפי דוח רווח והפסד
(2,136,496)	הפחת-חלק מוסד ציבורי ברווח
<u>57,445</u>	רווח מפעילות עסקית
-	הפחת
(197)	קיטון בהפרשה לחופשה
(91)	ריבית ממס הכנסה
<u>(288)</u>	סך כל הפחת
-	הוסף - הוצאות שלא יותרו בניכוי
33	מתנות
19	כיבודים ואירוח
<u>52</u>	סך כל הוצאות שלא יותרו בניכוי
57,209	רווח השנה מותאם לצרכי מס הכנסה
(118,674)	הפסד מועבר משנים קודמות
<u>(61,465)</u>	הפסד מותאם לצרכי מס הכנסה להעברה לשנה הבאה

מנכ"ל - עשבי אמיר

יו"ר הדירקטוריון - דאלי משה

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 2022 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנת המס 2022, 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, ובכפפות 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
אפריל 2023**