

**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**דוחות כספיים**

**לשנת 2023**

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2023

התוכן

דוח רואה החשבון המבקר

מאזנים

דוחות רווח והפסד

דוחות על השינויים בהון העצמי

ביאורים לדוחות הכספיים

דוח התאמה לצרכי מס הכנסה

דוח רואה החשבון המבקר

לסמן ולהקיש F9 ואז ימני Ctrl+Shift

## 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 2023 ו-2022, 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 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 2023 ו-2022, 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  
יוני 2024.

## החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

### מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
שקלים חדשים			
6,781,306	4,479,284		<b>רכוש שוטף</b>
7,791	3,329		מזומנים ושווי מזומנים
52,966	3,991,885	3	לקוחות והמחאות לגבייה
-	63,078		חייבים ויתרות חובה
6,842,063	8,537,576		עיריית קרית אונו - בעלת שליטה
1,200,201	1,127,293	4	<b>רכוש קבוע</b>
8,042,264	9,664,869		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
214,780	48,217		ספקים והמחאות לפרעון
359,957	-		עיריית קרית אונו - בעלת שליטה
180,691	262,849	5	זכאים ויתרות זכות
755,428	311,066		
-	21,000	6	<b>התחייבות לזמן ארוך</b>
			התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
-	-	7	<b>הון ועודפים</b>
7,286,836	9,332,803		הון מניות
7,286,836	9,332,803		יתרת רווח
8,042,264	9,664,869		

מנכ"ל - עשבי אמיר

יו"ר הדירקטוריון - קניסטר כוכבה חוה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**דוחות רווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2022			2023			באור	
שקלים חדשים							
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית		
10,500,662	175,200	10,325,462	24,437,032	131,400	24,305,632	8	הכנסות
8,300,002	117,642	8,182,360	22,545,895	102,133	22,443,762	9	הוצאות הנהלה וכלליות
2,200,660	57,558	2,143,102	1,891,137	29,267	1,861,870		רווח לפני מימון
(6,719)	(113)	(6,606)	154,830	833	153,997		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
2,193,941	57,445	2,136,496	2,045,967	30,100	2,015,867		רווח לשנה

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות רווח והפסד

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**דוחות על השינויים בהון העצמי**

<b>סה"כ</b>	<b>יתרת רווח</b>	<b>הון המניות</b>	
<b>שקלים חדשים</b>			
5,092,895	5,092,895	-	יתרה ליום 1 בינואר 2022
2,193,941	2,193,941	-	רווח לשנה
7,286,836	7,286,836	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
2,045,967	2,045,967	-	רווח לשנה
9,332,803	9,332,803	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

**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	
2022	2023
<b>שקלים חדשים</b>	
-	3,991,885
52,966	-
<u>52,966</u>	<u>3,991,885</u>

מקדמות לספקים ואחרים  
מוסדות ממשלתיים



## החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

**ביאור 4 - רכוש קבוע**  
א. ההרכב:

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מבנה טרומי	מבנה מסוף תחבורה	
<b>שקלים חדשים</b>					
					<b>עלות</b>
2,164,514	93,898	108,110	30,000	1,932,506	יתרה לתחילת השנה
32,960	-	32,960	-	-	תוספות השנה
<u>2,197,474</u>	<u>93,898</u>	<u>141,070</u>	<u>30,000</u>	<u>1,932,506</u>	יתרה לסוף שנה
					<b>בניכוי פחת שנצבר</b>
964,313	59,852	82,703	24,397	797,361	לתחילת השנה
105,868	4,523	10,450	1,950	88,945	פחת השנה
<u>1,070,181</u>	<u>64,375</u>	<u>93,153</u>	<u>26,347</u>	<u>886,306</u>	יתרה לסוף השנה
<u>1,127,293</u>	<u>29,523</u>	<u>47,917</u>	<u>3,653</u>	<u>1,046,200</u>	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023</b>
<u>1,200,201</u>	<u>34,046</u>	<u>25,407</u>	<u>5,603</u>	<u>1,135,145</u>	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022</b>

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 60% - 40% בהתאמה.  
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		
2022	2023	
<b>שקלים חדשים</b>		
-	23,028	מוסדות ממשלתיים
156,691	193,666	מוסדות ועובדים
24,000	46,155	הוצאות לשלם
<u>180,691</u>	<u>262,849</u>	

## החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>שקלים חדשים</b>		
346,931	470,282	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
346,931	449,282	בניכוי - יעודה שהופקדה
-	21,000	

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 2023 ו- 2022 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.נ. כ"א

החברה לפיתוח קרית אוננו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 8 - הכנסות  
ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022			2023			
שקלים חדשים						
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	
1,504,800	-	1,504,800	1,153,944	-	1,153,944	הכנסות מניהול נכסים
175,200	175,200	-	131,400	131,400	-	הכנסות מבנה מסוף תחבורה
8,792,862	-	8,792,862	23,151,688	-	23,151,688	הכנסות מניהול פרויקטים עבור העיריה
27,800	-	27,800	-	-	-	מכרזים
<u>10,500,662</u>	<u>175,200</u>	<u>10,325,462</u>	<u>24,437,032</u>	<u>131,400</u>	<u>24,305,632</u>	

**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 9 - הוצאות הנהלה וכלליות  
ההרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022			2023			
שקלים חדשים						
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	
1,033,388	17,241	1,016,147	1,407,810	7,571	1,400,239	שכר ונלוות לשכר
6,391,575	-	6,391,575	19,983,186	-	19,983,186	פרוייקטים
162,630	1,054	161,576	249,256	1,227	248,029	משפטיות
210,474	3,512	206,962	256,550	1,380	255,170	משרדיות
112,470	1,876	110,594	155,477	835	154,642	אחזקה וביטוח
255,848	4,269	251,579	344,244	1,851	342,393	שכר טרחה מקצועי
13,836	231	13,605	9,190	49	9,141	תקשורת
13,330	222	13,108	7,069	38	7,031	אגרות ודמי חבר
-	-	-	27,245	146	27,099	אחזקת רכב
106,451	89,237	17,214	105,868	89,036	16,832	פחת
<b>8,300,002</b>	<b>117,642</b>	<b>8,182,360</b>	<b>22,545,895</b>	<b>102,133</b>	<b>22,443,762</b>	

\* 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 שנסתיימה	
<u>ביום 31 בדצמבר</u>	
2022	2023
10,325,462	24,305,632
=====	=====
22,799	22,394
=====	=====

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		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
2022	2023	
62,226,933	80,140,727	מתבר"ים מנוהלים בבינוי ותשתיות
=====	=====	
9,383,921	15,083,217	מנכסים מנוהלים בשכירות
=====	=====	

#### ג. יתרות עם צדדים קשורים:

<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
2022	2023	
( 359,957)	63,078	במסגרת חייבים (זכאים)
=====	=====	

#### 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.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוח התאמה לצרכי מס הכנסה לשנת המס 2023  
(בשקלים חדשים)

2,045,967	רווח לפי דוח רווח והפסד
(2,015,867)	הפחת-חלק מוסד ציבורי ברווח
<u>30,100</u>	רווח מפעילות עסקית
	הפחת :
(27)	ריבית ממס הכנסה
	הוסף - הוצאות שלא יותרו בניכוי
15	מתנות
4	כיבודים ואירוח
113	גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד
173	גידול בהפרשה לחופשה
<u>305</u>	
30,378	רווח השנה מותאם לצרכי מס הכנסה
(61,465)	הפסד מועבר משנים קודמות
<u>(31,087)</u>	הפסד מותאם לצרכי מס הכנסה להעברה לשנה הבאה

מנכ"ל - עשבי אמיר

יו"ר הדירקטוריון - קניסטר כוכבה חוה

**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 2023 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנת המס 2023, 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, ובכפופות 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  
יוני 2024