

**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**דוחות כספיים**

**לשנת 2020**

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2020

תוכן

עמוד

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 2020 ו-2019, 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 2020 ו-2019, את תוצאות פעולותיה והשינויים בהונה העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli Gaap).

אשכנזי ושות'

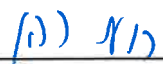
רואי חשבון

תל אביב  
מאי 2021.

**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**מאזנים**

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
שקלים חדשים	שקלים חדשים	באור	
			<b>רכוש שוטף</b>
1,172,337	2,290,273		מזומנים ושווי מזומנים
* 134,186	183,919		לקוחות והמחאות לגבייה
* 421,564	62,398	3	חייבים ויתרות חובה
1,735,316	958,432		עיריית קריית אונו - בעלת שליטה
3,463,403	3,495,022		
1,385,861	1,370,442	4	<b>רכוש קבוע</b>
4,849,264	4,865,464		
			* מויין מחדש
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
* 100,722	380,060		ספקים והמחאות לפרעון
* 230,065	226,462	5	זכאים ויתרות זכות
330,787	606,522		
			<b>התחייבות לזמן ארוך</b>
27,000	-	6	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
			<b>הון ועודפים</b>
-	-	7	הון מניות
4,491,477	4,258,942		יתרת רווח
4,491,477	4,258,942		
4,849,264	4,865,464		
			* מויין מחדש

  
 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

	2019		2020			
	שקלים חדשים					
סה"כ	פעילות עיסקות	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקות	פעילות ציבורית	באור
2,344,305	217,150	2,127,155	1,933,466	694,666	1,238,800	8
1,984,064	245,734	1,738,330	2,262,250	764,792	1,497,458	9
360,241	(28,584)	388,825	(328,784)	(70,126)	(258,658)	
(2,879)	(267)	(2,612)	64,128	23,041	41,087	
357,362	(28,851)	386,213	(264,656)	(47,085)	(217,571)	
(47,660)	-	(47,660)	32,121	11,541	20,580	10
309,702	(28,851)	338,553	(232,535)	(35,544)	(196,991)	
287,579	287,579	-	-	-	-	11
22,123	(316,430)	338,553	(232,535)	(35,544)	(196,991)	

הכנסות  
הוצאות הנהלה וכלליות  
רווח (הפסד) לפני מימון  
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו  
רווח (הפסד) לשנה לאחר מימון  
הכנסות (הוצאות) אחרות  
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה  
מיסים על ההכנסה  
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 (הפסד)</u>	<u>הון המניות</u>	
<u>שקלים חדשים</u>			
4,469,354	4,469,354	-	יתרה ליום 1 בינואר 2019
22,123	22,123	-	רווח לשנה
4,491,477	4,491,477	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(232,535)	(232,535)	-	הפסד
<u>4,258,942</u>	<u>4,258,942</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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.

עד מועד חתימת דוחות כספיים אלו טרם אושר תקנון מעודכן לחברה.

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	רהוט וציוד

**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**באור 3 - חייבים ויתרות חובה**

**ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>שקלים חדשים</b>	
397,468	41,408
24,096	20,990
<u>421,564</u>	<u>62,398</u>

מוסדות ממשלתיים  
הוצאות מראש וחייבים שונים

**ביאור 4 - רכוש קבוע**

**א. ההרכב:**

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מבנה טרומי	מבנה מסוף תחבורה
<b>שקלים חדשים</b>				
2,031,814	48,666	64,443	30,000	1,888,705
89,871	45,232	34,109	-	10,530
<u>2,121,685</u>	<u>93,898</u>	<u>98,552</u>	<u>30,000</u>	<u>1,899,235</u>
645,953	48,666	48,215	18,547	530,525
105,290	2,140	12,255	1,950	88,945
<u>751,243</u>	<u>50,806</u>	<u>60,470</u>	<u>20,497</u>	<u>619,470</u>
<u>1,370,442</u>	<u>43,092</u>	<u>38,082</u>	<u>9,503</u>	<u>1,279,765</u>
<u>1,385,861</u>	-	<u>16,228</u>	<u>11,453</u>	<u>1,358,180</u>

**עלות**

יתרה לתחילת השנה

תוספות השנה

יתרה לסוף שנה

**בניכוי פחת שנצבר**

לתחילת השנה

פחת השנה

יתרה לסוף השנה

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020**

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019**

**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 עקב מגפת הקורונה.



**החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים**

**ביאור 5 - זכאים ויתרות זכות**

**ההרכב:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2019</b>	<b>2020</b>	
<b>שקלים חדשים</b>		
-	2,225	הכנסות מראש
166,490	178,594	מוסדות ועובדים
63,575	45,643	הוצאות לשלם
<u>230,065</u>	<u>226,462</u>	

**ביאור 6 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו**

**א. ההרכב:**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>		
<b>2019</b>	<b>2020</b>	
<b>שקלים חדשים</b>		
375,209	345,296	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
348,209	345,296	בניכוי - יעודה שהופקדה
<u>27,000</u>	<u>-</u>	

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 2020 ו- 2019 הינו כדלקמן:**

<b>מונפק ונפרע *</b>	<b>הון רשום</b>	
<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 המספיים

באור 8 - הכנסות  
הרכב:

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		2020	
		2019		2020	
		שקלים חדשים			
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית
916,293	-	916,293	712,019	-	712,019
217,150	217,150	-	170,274	170,274	-
1,171,748	-	1,171,748	484,981	-	484,981
39,114	-	39,114	41,800	-	41,800
-	-	-	524,392	524,392	-
<u>2,344,305</u>	<u>217,150</u>	<u>2,127,155</u>	<u>1,933,466</u>	<u>694,666</u>	<u>1,238,800</u>

הכנסות מניחול נכסים

הכנסות מבנה מסוף תחבורה

הכנסות מניהול פרויקטים עבור העריה

מכרזים

הכנסות מפרוייקטים

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - הוצאות הנחלה וכלליות  
הרכב:

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		2020	
		2019		2020	
שקלים חדשים					
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית
1,360,264	125,999	1,234,265	1,328,617	477,351	851,266
101,775	-	101,775	269,018	2,340	266,678
163,859	5,852	158,007	101,205	22,700	78,505
86,701	8,031	78,670	129,975	46,699	83,276
51,604	4,780	46,824	72,155	28,912	43,243
42,864	3,971	38,893	223,933	80,455	143,478
8,026	743	7,283	8,957	3,218	5,739
11,654	1,079	10,575	8,067	2,898	5,169
56,534	5,237	51,297	15,033	5,401	9,632
100,783	90,042	10,741	105,290	94,818	10,472
<u>1,984,064</u>	<u>245,734</u>	<u>1,738,330</u>	<u>2,262,250</u>	<u>764,792</u>	<u>1,497,458</u>

שכר ונלוות לשכר  
 פרויקטים  
 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 (הוצאות) אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
שקלים חדשים	
(47,660)	-
-	32,121
<u>(47,660)</u>	<u>32,121</u>

ארנונה בגין שנים קודמות  
מענק קורונה החזר הוצאות

#### באור 11 - מיסים על ההכנסה

א. הוצאות המס בשנת 2019 הינן בגין שנים קודמות.

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

#### באור 12 - 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 13 - 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>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
2,127,155	1,238,800	הכנסות מעיריית קרית אונו *
=====	=====	
69,247	22,065	הוצאות ארנונה (אשתקד לשנים 2016-2019)
=====	=====	

\* ראו פירוט הכנסות בביאורים 8.

##### ב. היקפי עסקאות:

היקפי העסקאות מהם נגזרו עמלות החברה:

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
30,470,808	12,124,525	מתבר"ים מנוהלים בבינוי ותשתיות
=====	=====	
5,095,782	11,265,077	מנכסים מנוהלים בשכירות
=====	=====	

##### ג. יתרות עם צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
1,735,316	958,432	במסגרת חייבים ויתרות חובה
=====	=====	

##### 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 2020  
(בשקלים חדשים)

(232,535)	הפסד לפי דוח רווח והפסד
201,820	הפחת-חלק מוסד ציבורי בהפסד
<u>(30,715)</u>	הפסד מפעילות עסקית
	נוסף :
(23,645)	ריבית ממס הכנסה
(9,737)	קיטון בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
<u>(33,382)</u>	
	פחות - הוצאות שלא יותרו בניכוי
499	כיבודים ואירוח
4,452	גידול בהפרשה לחופשה
<u>4,951</u>	
(59,146)	הפסד השנה מותאם לצרכי מס הכנסה
(17,791)	הפסד מועבר משנים קודמות
<u>(76,937)</u>	הפסד מותאם לצרכי מס הכנסה להעברה לשנה הבאה

מנכ"ל - כהן רועי

יו"ר הדירקטוריון - יעקבי ירון



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 2020 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את ההפסד של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנת המס 2020, 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  
מאי 2021