

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2021

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2021

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

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 2021 ו-2020, 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 2021 ו-2020, 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
יולי 2022.

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

מאזנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	
<u>2020</u>	<u>2021</u>		
<u>שקלים חדשים</u>			
2,290,273	3,700,105		רכוש שוטף
183,919	23,866		מזומנים ושווי מזומנים
62,398	100,311	3	לקוחות והמחאות לגבייה
958,432	242,413		חייבים ויתרות חובה
<u>3,495,022</u>	<u>4,066,695</u>		עיריית קריית אונו - בעלת שליטה
1,370,442	1,297,094	4	רכוש קבוע
<u>4,865,464</u>	<u>5,363,789</u>		
התחייבויות שוטפות			
380,060	101,976		ספקים והמחאות לפרעון
226,462	168,918	5	זכאים ויתרות זכות
<u>606,522</u>	<u>270,894</u>		
התחייבות לזמן ארוך			
-	-	6	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
הון ועודפים			
-	-	7	הון מניות
4,258,942	5,092,895		יתרת רווח
<u>4,258,942</u>	<u>5,092,895</u>		
<u>4,865,464</u>	<u>5,363,789</u>		

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

2020			2021			
שקלים חדשים						
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	באור
1,933,466	694,666	1,238,800	2,985,339	160,600	2,824,739	8
2,262,250	764,792	1,497,458	2,143,932	201,537	1,942,395	9
(328,784)	(70,126)	(258,658)	841,407	(40,937)	882,344	
64,128	23,041	41,087	(7,454)	(400)	(7,054)	
(264,656)	(47,085)	(217,571)	833,953	(41,337)	875,290	
32,121	11,541	20,580	-	-	-	
(232,535)	(35,544)	(196,991)	833,953	(41,337)	875,290	

הכנסות
הוצאות הנהלה וכלליות
רווח (הפסד) לפני מימון
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
רווח (הפסד) לשנה לאחר מימון
מענק קורונה החזר הוצאות
רווח (הפסד) 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

סה"כ	יתרת רווח	הון המניות	
	שקלים חדשים		
4,491,477	4,491,477	-	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(232,535)	(232,535)	-	הפסד
4,258,942	4,258,942	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
833,953	833,953	-	רווח לשנה
5,092,895	5,092,895	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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. לדברי מנהלי החברה כל הניסיונות להסדרת החברה הכוללת תקנון מעודכן (יש כבר תקנון מאושר על ידי משרד הפנים כבר לפני כשנתיים) לא צלחו שכן הנושא לא מובא לאישור מועצת העיר.

החברה עוסקת בפיתוח תשתיות, בביקוח על פרויקטים מטעם הרשות המקומית ועבורה 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

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
שקלים חדשים	
41,408	53,751
20,990	46,560
<u>62,398</u>	<u>100,311</u>

מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש וחייבים שונים

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	
שקלים חדשים					
2,121,685	93,898	98,552	30,000	1,899,235	עלות יתרה לתחילת השנה
33,271	-	-	-	33,271	תוספות השנה
<u>2,154,956</u>	<u>93,898</u>	<u>98,552</u>	<u>30,000</u>	<u>1,932,506</u>	יתרה לסוף שנה
751,243	50,806	60,470	20,497	619,470	בניכוי פחת שנצבר לתחילת השנה
106,619	4,523	11,200	1,950	88,946	פחת השנה
<u>857,862</u>	<u>55,329</u>	<u>71,670</u>	<u>22,447</u>	<u>708,416</u>	יתרה לסוף השנה
<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
<u>1,370,442</u>	<u>43,092</u>	<u>38,082</u>	<u>9,503</u>	<u>1,279,765</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

- 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		
2020	2021	
שקלים חדשים		
2,225	-	הכנסות מראש
178,594	143,702	מוסדות ועובדים
45,643	25,216	הוצאות לשלם
<u>226,462</u>	<u>168,918</u>	

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

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
שקלים חדשים		
345,296	386,544	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
345,296	386,544	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 2021 ו- 2020 הינו כדלקמן:

מונפק ונפרע *	הון רשום	
0.0011	10	100,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

באור 8 - הכנסות
הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2020			2021			
שקלים חדשים						
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	
712,019	-	712,019	1,558,789	-	1,558,789	הכנסות מניהול נכסים
170,274	170,274	-	160,600	160,600	-	הכנסות מבנה מסוף תחבורה
484,981	-	484,981	1,231,950	-	1,231,950	הכנסות מניהול פרוייקטים
41,800	-	41,800	34,000	-	34,000	עבור העיריה מכרזים
524,392	524,392	-	-	-	-	הכנסות מפרוייקטים
<u>1,933,466</u>	<u>694,666</u>	<u>1,238,800</u>	<u>2,985,339</u>	<u>160,600</u>	<u>2,824,739</u>	

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2020			2021			
שקלים חדשים						
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	
1,328,617	477,351	851,266	1,330,894	71,597	1,259,297	שכר ונלוות לשכר
269,018	2,340	266,678	104,422	-	104,422	פרוייקטים
101,205	22,700	78,505	75,126	3,399	71,727	משפטיות
129,975	46,699	83,276	169,742	9,131	160,611	משרדיות
72,155	28,912	43,243	89,037	13,093	75,944	אחזקה וביטוח
223,933	80,455	143,478	252,273	13,570	238,703	שכר טרחה מקצועי
8,957	3,218	5,739	10,283	553	9,730	תקשורת
8,067	2,898	5,169	5,536	298	5,238	אגרות ודמי חבר
15,033	5,401	9,632	-	-	-	אחזקת רכב
105,290	94,818	10,472	106,619	89,896	16,723	פחת
<u>2,262,250</u>	<u>764,792</u>	<u>1,497,458</u>	<u>2,143,932</u>	<u>201,537</u>	<u>1,942,395</u>	

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

באור 10 - מיסים על ההכנסה

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

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

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>	
<u>2020</u>	<u>2021</u>
1,238,800	2,824,739
=====	=====
22,065	21,764
=====	=====

הכנסות מעיריית קרית אונו *

הוצאות ארנונה

*.ראו פירוט הכנסות בביאורים 8.

ב. היקפי עסקאות:

היקפי העסקאות מהם נגזרו עמלות החברה:

לשנה שנסתיימה

החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביום 31 בדצמבר

2020	2021
12,124,525	30,798,754
=====	=====
11,265,077	8,120,125
=====	=====

מתבר"ים מנוהלים בבינוי ותשתיות

מנכסים מנוהלים בשכירות

ג. יתרות עם צדדים קשורים:

ביום 31 בדצמבר

2020	2021
958,432	242,413
=====	=====

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 2021
(בשקלים חדשים)

833,953
(875,290)
(41,337)

(343)
(133)
(476)

76
(41,737)
(76,937)
(118,674)

רווח לפי דוח רווח והפסד
הפחת-חלק מוסד ציבורי בהפסד
הפסד מפעילות עסקית

נוסף :
קיטון בהפרשה לחופשה
ריבית ממס הכנסה

פחות - הוצאות שלא יותרו בניכוי
כיבודים ואירוח
הפסד השנה מותאם לצרכי מס הכנסה
הפסד מועבר משנים קודמות
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 2021 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנת המס 2021, 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
יולי 2022**