



החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2024



החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

דוחות כספיים

לשנת 2024

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 2024 ו-2023, 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 2024 ו-2023, 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 2025.



החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור
2023	2024	
שקלים חדשים		
4,479,284	4,714,007	
3,329	9,476	
3,991,885	-	
63,078	5,128,355	
8,537,576	9,851,838	
1,127,293	1,092,006	3
9,664,869	10,943,844	

רכוש שוטף
 מזומנים ושווי מזומנים
 לקוחות והמחאות לגבייה
 חייבים ויתרות חובה
 עיריית קריית אונו - בעלת שליטה

רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר		באור
2023	2024	
שקלים חדשים		
48,217	48,844	
262,849	862,768	4
311,066	911,612	

התחייבויות שוטפות
 ספקים והמחאות לפרעון
 זכאים ויתרות זכות

21,000	51,000	5
--------	--------	---

התחייבות לזמן ארוך
 התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

-	-	6
9,332,803	9,981,232	
9,332,803	9,981,232	
9,664,869	10,943,844	

הון ועודפים
 הון מניות
 יתרת רווח


 מנכ"ל - עשבי אמיר


 יו"ר הדירקטוריון - קניסטר כוכבה חוה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



החברה לפיתוח קרית אוננו בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2023			2024			
שקלים חדשים						
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	באור
24,437,032	131,400	24,305,632	38,153,324	94,363	38,058,961	7
22,545,895	102,133	22,443,762	37,665,749	95,743	37,570,006	8
1,891,137	29,267	1,861,870	487,575	(1,380)	488,955	
154,830	833	153,997	160,854	397	160,457	
2,045,967	30,100	2,015,867	648,429	(983)	649,412	

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



החברה לפיתוח קרית אוננו בע"מ

דוחות רווח והפסד

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>		
7,286,836	7,286,836	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
2,045,967	2,045,967	-	רווח לשנה
9,332,803	9,332,803	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
648,429	648,429	-	רווח לשנה
9,981,232	9,981,232	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 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 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

ביאור 3 - 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					
2,197,474	93,898	141,070	30,000	1,932,506	עלות יתרה לתחילת השנה תוספות השנה
83,390	-	83,390	-	-	
<u>2,280,864</u>	<u>93,898</u>	<u>224,460</u>	<u>30,000</u>	<u>1,932,506</u>	יתרה לסוף שנה
בניכוי פחת שנצבר					
1,070,181	64,375	93,153	26,347	886,306	לתחילת השנה
118,677	4,524	23,258	1,950	88,945	פחת השנה
<u>1,188,858</u>	<u>68,899</u>	<u>116,411</u>	<u>28,297</u>	<u>975,251</u>	יתרה לסוף השנה
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024					
<u>1,092,006</u>	<u>24,999</u>	<u>108,049</u>	<u>1,703</u>	<u>957,255</u>	
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023					
<u>1,127,293</u>	<u>29,523</u>	<u>47,917</u>	<u>3,653</u>	<u>1,046,200</u>	

- 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 4 - זכאים ויתרות זכות ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
23,028	28,515	מוסדות ממשלתיים
193,666	299,975	מוסדות ועובדים
46,155	534,278	הוצאות לשלם
<u>262,849</u>	<u>862,768</u>	

באור 5 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו א. ההרכב:



החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
470,282	622,971	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
449,282	571,971	בניכוי - יעודה שהופקדה
21,000	51,000	

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

ביאור 6 - הון מניות

ההרכב ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 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 אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

**באור 7 - הכנסות
ההרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2023			2024			
שקלים חדשים						
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	
1,153,944	-	1,153,944	861,593	-	861,593	הכנסות מניהול נכסים
131,400	131,400	-	94,363	94,363	-	הכנסות מבנה מסוף תחבורה
23,151,688	-	23,151,688	37,087,086	-	37,087,086	הכנסות מניהול פרוייקטים עבור העיריה
-	-	-	110,282	-	110,282	מכרזים
<u>24,437,032</u>	<u>131,400</u>	<u>24,305,632</u>	<u>38,153,324</u>	<u>94,363</u>	<u>38,058,961</u>	



החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - הוצאות הנהלה וכלליות
ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2023			2024			
שקלים חדשים						
סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	סה"כ	פעילות עיסקית	פעילות ציבורית	
						שכר ונלוות
1,407,810	7,571	1,400,239	1,527,399	3,778	1,523,621	לשכר
19,983,186	-	19,983,186	34,827,973	-	34,827,973	פרוייקטים
-	-	-	137,568	340	137,228	דמי שכירות
249,256	1,227	248,029	232,875	576	232,299	משפטיות
256,550	1,380	255,170	296,134	732	295,402	משרדיות
155,477	835	154,642	119,722	296	119,426	אחזקה וביטוח
344,244	1,851	342,393	334,636	827	333,809	שכר טרחה
9,190	49	9,141	8,387	21	8,366	מקצועי
7,069	38	7,031	11,284	28	11,256	תקשורת
27,245	146	27,099	51,094	126	50,968	אגרות ודמי חבר
105,868	89,036	16,832	118,677	89,019	29,658	אחזקת רכב
22,545,895	102,133	22,443,762	37,665,749	95,743	37,570,006	פחות

* 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 9 - מיסים על ההכנסה

בעקבות הסכמי שומה שנחתמו עם מס הכנסה הוצאו לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018. כמו כן בהתאם ובכפיפות להוראות סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, הדוחות שהוגשו לשלטונות המס לשנים עד וכולל שנת 2019 נחשבים כסופיים.

באור 10 - 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 11 - תביעות תלויות

1. ביום 25 במרץ 2025 הוגשה תביעה בסך 193,549 ש"ח כנגד החברה והעירייה ע"י חברת אוגלים בע"מ בגין חוב מאושר שטרם שולם. לדעת יועציה המשפטיים של חברה קיים סיכון שהחברה והעירייה ידרשו לשלם את החוב.

בהתאם לכך ניתן ביטוי לאמור בדוחות כספיים אלו.

2. הוגשה כנגד החברה תביעה בסך 184,461 ש"ח לפיצוי בגין נזק שנגרם למעלית במהלך בצוע עבודות הפיתוח בשצ"פ בבניין ברחוב בר יהודה 10 עקב חדירת מים לבניין בשל גשם חריג שירד. לדעת יועציה המשפטיים של חברה קיים סיכון שהחברה תידרש לשלם 50% מגובה התביעה.

בהתאם לכך ניתן ביטוי לאמור בדוחות כספיים אלו.

באור 12 - עסקאות עם צדדים קשורים

א.

עסקאות עם צדדים קשורים:



החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

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

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
2023	2024	
24,305,632	38,058,961	הכנסות מעיריית קרית אונו *
=====	=====	
22,394	-	הוצאות ארנונה
=====	=====	
-	137,568	הוצאות שכירות
=====	=====	

*.ראו פירוט הכנסות בביאורים 7.

ב. היקפי עסקאות:

היקפי העסקאות מהם נגזרו עמלות החברה:

לשנה שנסתיימה		
<u>ביום 31 בדצמבר</u>		
2023	2024	
80,140,727	68,473,525	מתבר"ים מנוהלים בבינוי ותשתיות
=====	=====	
15,083,217	19,229,402	מנכסים מנוהלים בשכירות
=====	=====	

ג. יתרות עם צדדים קשורים:

<u>ביום 31 בדצמבר</u>	
2023	2024



החברה לפיתוח קרית אונו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

63,078	5,128,355
=====	=====

במסגרת חייבים (זכאים)

ד. שירותים ונכסים ללא תמורה:

משרדי החברה ממוקמים במבנה השייך לעירייה, עד שנת 2023 ללא תשלום דמי שכירות. החל משנת 2024 מחויבת החברה בתשלום דמי שכירות בסכום של 11,464 ש"ח לחודש.

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 2024
(בשקלים חדשים)

648,429
(649,412)
(983)

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

(2)

הפחת :
ריבית ממס הכנסה

3
5
74
128
210
(775)
(31,087)
(31,862)

הוסף - הוצאות שלא יותרו בניכוי
מתנות
כיבודים ואירוח
גידול בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד ומעביד
גידול בהפרשה לחופשה

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 - 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 2024 (אליו צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי), המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לשנת המס 2024, להפסד שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(ז) 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.



ושות'

תל אביב
יוני 2025

