

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

דוחות כספיים

ליום

31 בדצמבר 2018

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה
בע"מ

דו"חות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018

תוכן

עמוד

3	דו"ח רואה החשבון המבקר
4	מאזן
5	דו"ח רווח והפסד
6	דו"ח על השינויים בהון העצמי
7-13	באורים לדוחות הכספיים

עדי מיכאלי - חברת רואי חשבון

ADI MICHAELI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (IRS)

GEDERA, ABA ACHIMEIR ST. **ISRAEL**

גדרה, רחוב אבא אחימאיר 24/2,

TEL.08 - 8690729

טלפון: 08-8690729

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות

של

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ (להלן "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 בדצמבר 2017 את הדוחות רווח והפסד והדוחות על שינויים 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 בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון) התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ומידע שבדוחות הכספיים. בקורת 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 שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 בדצמבר 2017 את תוצאות פעולותיה והשינויים בהונה העצמי שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israel GAAP).

עדי מיכאלי

חברת רואי חשבון

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

מאזן ליום 31 בדצמבר 2018

<u>2017</u> <u>ש"ח</u>	<u>2018</u> <u>ש"ח</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים
			<u>רכוש שוטף</u>
276,320	410,895		מזומנים ושווי מזומנים
<u>1,241,654</u>	<u>1,045,659</u>	3	חייבים ויתרות חובה
<u>1,517,974</u>	<u>1,456,554</u>		
<u>2,090,016</u>	<u>2,025,177</u>	4	<u>רכוש קבוע</u>
<u>3,607,990</u>	<u>3,481,731</u>		
			התחייבויות והון
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
142,860	142,860		בנקים משיכות יתר, הלואות לז"ק וחלויות שוטפות.
203,175	157,787		ספקים ונותני שירותים
<u>1,277,371</u>	<u>1,536,257</u>	5	זכאים ויתרות זכות
<u>1,623,406</u>	<u>1,836,904</u>		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
166,664	23,807	6	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
<u>2,190,471</u>	<u>2,333,328</u>	7	שטרי הון
<u>2,357,135</u>	<u>2,357,135</u>		
44,627	192,124	8	<u>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד</u>
			<u>הון עצמי</u>
1,000	1,000	9	הון מניות
<u>(418,178)</u>	<u>(905,432)</u>		רווח (הפסד) שנצבר
<u>(417,178)</u>	<u>(904,432)</u>		
<u>3,607,990</u>	<u>3,481,731</u>		

שמואל בוקסר
יו"ר הדירקטוריון

דפנה קירו - כהן
מנכלית

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>ביאור</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
5,491,261	5,174,513		הכנסות ממכירות, מתן שירותים וביצוע עבודות
4,018,652	4,172,386	10	עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות
1,472,609	1,002,127		רווח גלמי
1,393,513	1,482,673	11	הוצאות הנהלה וכלליות
79,096	(480,546)		רווח (הפסד) תפעולי
(8,601)	(5,404)	12	הוצאות מימון
70,495	(485,950)		רווח לאחר הוצאות מימון
-	1,304		הפסד הון ממכירות רכוש קבוע
-	1,304		הוצאות אחרות
70,495	(487,254)		רווח / הפסד השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

דוח על השינויים בהון העצמי
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

<u>סה"כ</u>	<u>עודפים</u>	<u>הון מניות</u>	
(487,673)	(488,673)	1,000	יתרה ליום 31.12.2016
70,495	70,495	-	רווח השנה
<hr/>	<hr/>	<hr/>	
(417,178)	(418,178)	1,000	יתרה ליום 31.12.2017
(487,254)	(487,254)	-	הפסד 2018
<hr/>	<hr/>	<hr/>	
(904,432)	(905,432)	1,000	יתרה 31.12.2018
=====	=====	=====	

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 1 - כללי

- א. החברה הינה בבעלות ובשליטה מלאה של עיריית נס ציונה.
- ב. החברה עוסקת ביזום, פתוח וניהול פרויקטים.

באור 2 - מדיניות חשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט, מכשירים פנסיים מסויימים אשר נמדדים בהתאם לשוים ההוגן.

מדיניות חשבונאות עקבית:

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, אלא אם צויין אחרת.

ב. מלאי:

המלאי מוערך לפי עלות או שוק הנמוך שבהם, כאשר העלות נקבעת לפי שיטת "נכנס ראשון יוצא ראשון".

ג. מטבע הפעילות ומטבע חוץ:

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים מוצגים בשקלים, מטבע הפעילות של החברה. מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

2. עסקאות נכסים והתחייבויות במטבע חוץ:

עסקאות הנקובות במטבע חוץ (מטבע השונה ממטבע הפעילות) נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך מאזן למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער נזקפים לדוח רווח והפסד.

3. פריטים כספיים צמודי מדד:

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך מאזן, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, נזקפים לדוח רווח והפסד.

ד. במהלך שנת 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מס 12, הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים. בהתאם לתקן זה, תופסק ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004. הסכומים המותאמים למדד דצמבר 2003, ישמשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. לפיכך, הפחתת נכסים לא-כספיים בני פחת בעתי תיעשה על בסיס הנתונים המופיעים במאזן המתואם ליום 31 בדצמבר 2003.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

להלן הכללים ששימשו בהתאמת המאזנים:

1. הערכים המותאמים של נכסים לא-כספיים מייצגים את עלותם ההיסטורית המותאמת לשינויים שחלו בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי ואין הם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני.
2. בביאור זה, "עלות" משמעותו - עלות מותאמת, אלא אם צויין אחרת.
3. נתוני ההשוואה לתקופה קודמת מוצגים כשהם מותאמים למדד של דצמבר 2003.
4. פריטים לא-כספיים (רכוש קבוע, רכוש אחר, הוצאות נדחות, מלאי, הון מניות והוצאות מראש) הותאמו על פי השינויים שחלו במדד המחירים לצרכן (להלן, "המדד") מהמדד שפורסם בגין חודש ביצוע כל העסקאות עד למדד שפורסם בגין חודש דצמבר 2003.
5. פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכם הנומינלי.
6. נכסים והתחייבויות הצמודים למטבע חוץ נכללו לפי שערי החליפים היציגים האחרונים שפורסמו לפני תאריך המאזן.
7. נתונים לגבי מדדי המחירים לצרכן ושערי חליפין.

<u>שער חליפין של</u> <u>דולר ארה"ב (ש"ח)</u>	<u>מדד המחירים צרכן</u> <u>נקודות</u>	
3.845	112.60	ליום 31 בדצמבר 2016
3.467	113.05	ליום 31 בדצמבר 2017
3.748	113.95	ליום 31 בדצמבר 2018
		עליה (ירידה) במהלך השנה
(1.48%)	(0.2%)	2016
(10.9%)	0.4%	2017
8.1%	0.8%	2018

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים בדו"חות כוללים פקדונות בבנקים לזמן קצר (עד 3 חודשים)/ מלוות ממשלתיים קצרי מועד/אגרות חוב ממשלתיות סחירות אחרות, שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על 3 חודשים.

ו. הפרשה לחובות מסופקים:

הפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות אשר לדעת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק.

ז. רכוש קבוע:

החל מיום 1 בינואר 2007, החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 – רכוש קבוע, של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת המחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף ו' להלן. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות משימוש בנכס. רוח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בספרים)

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

נכלל בדוח והפסד בתקופה בה הנכס נגרע.

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
15	כלי רכב
33-7	ריהוט וציוד משרדי
20-7	ציוד
10-2	מבנים ושיפורים במושכר

ח. ירידת ערך נכסים:

ירידת ערך נכסים קבועים:

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 "ירידת ערך נכסים". בהתאם לתקן זה, כאשר מתקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, בוחנת החברה האם חלה ירידת ערך של הנכס על ידי השוואת ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-השבה. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימוש בתום חייו. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך שהוכר מבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

החברה בוחנת ירידת ערך לגבי כל יחידה מניבה מזומנים אחרת בנפרד. בבחינת ירידת הערך מובאים בחשבון נכסים משותפים הקשורים ליחידות מניבות המזומנים האחרות, וכן הוצאות עקיפות המיוחסות במישרין או שניתן להקצותן באופן סביר ועקבי ליחידות אחרות.

סכום בר-ההשבה של הנכסים חושב בחלקו לפי שווי שימוש ובחלקו לפי מחיר מכירה. בבחינת שווי השימוש של נכס, מובאים בחשבון האומדנים הטובים ביותר העומדים לרשות החברה לגבי התנאים שישירו ביתרת תקופת השימוש בנכס, וכן מצבו הנוכחי של הנכס. בקביעת מחיר המכירה נטו של הנכסים מתבססת הנהלת החברה על הערכת מומחי החברה.

ט. הכרה בהכנסה:

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 25 של המוסד לתקינה – "הכנסות", הקובע כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי, לגבי הכנסות שמקורן ממכירת סחורות שנרכשו או שיוצרו על ידי החברה הספקת שירותים וכן הכנסות הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסים של החברה (הכנסות ריבית, תמלוגים או דיבנד).

ההכנסות נמדדות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל, בהתחשב בסכומי הנחות ו/או הנחות כמות שהחברה מעניקה.

א. הכנסות מהספקת שירותים –

הכנסות מהספקת שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן ובתנאי שסכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי שלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן ניתן למדידה באופן מהימן. החברה קובעת את שלב ההשלמה של העסקה על בסיס עלויות שהושקעו בעבודה שבוצעה. שיטת זו מודדת באופן מהימן את השירותים שבוצעו, בהתאם למהות העסקה.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 2 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ב. הכנסות מריבית, תמלוגים או דיבדנדים – הכנסות מריבית, תמלוגים או דיבדנדים, הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסי החברה מוכרות בתנאי צפוי שההטבות הכלליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן ניתן למדידה באופן מהימן. הכנסת ריבית מוכרת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

ג. שווי הוגן של נכסים והתחייבויות:

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר ולזמן ארוך, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

יא. לא ניתן דוח תזרים שכן אין בו תוספת מידע משמעותי.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
32,312	16,974	מקדמות לספקים ואחרים
15,170	15,776	הוצאות מראש
159,542	170,342	מס הכנסה מקדמות בניכוי הפרשות
480,380	566,427	הכנסות לקבל והמחאות לגביה
288,380	276,140	מס ערך מוסף
265,870	-	צדדים קשורים
<u>1,241,654</u>	<u>1,045,659</u>	

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 4 - רכוש קבוע

סה"כ	מכונות וציוד	קרקע ובניינים	
2,571,497	190,471	2,381,026	עלות
6,371	6,371	-	יתרה לתחילת השנה
(6,370)	(6,370)	-	תוספות השנה
2,571,498	190,472	2,381,026	גריעות השנה
			יתרת סגירה
			פחת שנצבר
481,482	187,326	294,156	יתרה לתחילת השנה
65,680	2,186	63,494	תוספות השנה
(841)	(841)	-	גריעות השנה
546,321	188,671	357,650	יתרת סגירה
2,025,177	1,801	2,023,376	יתרה להפחתה

באור 5 - זכאים אחרים ויתרות זכות

2017 ש"ח	2018 ש"ח	
111,100	115,563	עובדים
61,264	61,118	מוסדות בגין עובדים
96,752	350,804	הוצאות לשלם
1,008,255	1,008,772	צדדים קשורים
1,277,371	1,536,257	

באור 6 - הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

2017 ש"ח	2018 ש"ח	
309,524	166,667	הלוואות לזמן ארוך
(142,860)	(142,860)	חלויות שוטפות
166,664	23,807	

באור 7 - שטרי הון

שטר הון ע"ס 2,500,000 ש"ח שהנפיקה עיריית נס ציונה לחברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ, השטר אינו נושא ריבית והצמדה ולא יעמוד לפרעון לפני 1\1\2023.
במהלך 2013 התקבלו סך של 1,619,047 ש"ח בגין שטר ההון, היתרה בסך 880,952 ש"ח משולמת מידי חודש בחודשו כפרעון ההלוואה של החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 8 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

<u>2017</u> <u>ש"ח</u>	<u>2018</u> <u>ש"ח</u>
44,627	192,124
<u>44,627</u>	<u>192,124</u>

עתודה לפיצויים

החברה נוהגת להבטיח התחייבויותיה לעובדים בתשלומים שוטפים לחברות הביטוח. יתרת העתודה מהווה את מלוא ההתחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה בניכוי התשלומים האמורים.

באור 9 - הון המניות

הרכב ליום 31 בדצמבר 2018 :

<u>הון מונפק ונפרע</u> <u>שקל חדש</u>	<u>הון רשום</u> <u>שקל חדש</u>
1,000	25,200
<u>1,000</u>	<u>25,200</u>
=====	=====

מניות רגילות בנות 1 ש"ע. כ"א

סה"כ

באור 10 - עלות המכר

<u>2017</u> <u>ש"ח</u>	<u>2018</u> <u>ש"ח</u>
1,920,426	2,122,201
165,923	222,760
132,315	102,890
<u>1,799,988</u>	<u>1,724,535</u>
<u>4,018,652</u>	<u>4,172,386</u>

שכר עבודה ונילוות
עבודות חוץ וקבלני משנה
קניות סחורה בארץ
עלויות אחרות

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018

באור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

<u>2017</u> <u>ש"ח</u>	<u>2018</u> <u>ש"ח</u>	
867,939	984,230	שכר עבודה ונילוות
24,486	18,797	ביטוחים
12,903	15,441	עמלות ובונוסים לסוכנים
177,709	164,643	שירותים מקצועיים
42,793	41,162	הוצאות אחזקה ותיקונים
72,902	75,008	אחזקת רכב והובלות
63,180	63,180	דמי שכירות וניהול נכסים
4,343	1,210	מיסים ואגרות
65,273	65,680	פחת
2,700	-	השתלמות וספרות מקצועית
12,144	14,906	פרסום וקידום מכירות
16,662	13,252	כיבודים, מתנות, תרומות, קנסות
23,684	17,669	הוצאות דואר ותקשורת
6,243	7,390	משרדיות
552	105	שונות נטו וביטולי יתרות
<u>1,393,513</u>	<u>1,482,673</u>	

באור 12 - הוצאות מימון

<u>2017</u> <u>ש"ח</u>	<u>2018</u> <u>ש"ח</u>	
8,601	5,404	לתאגידים בנקאיים
<u>(8,601)</u>	<u>(5,404)</u>	

באור 13 - מיסים על הכנסה

א. לחברה טרם הוצאו שומות סופיות מהתאגדותה ועד כה.
ב. לחברה הפסד לצרכי מס להעברה ע"ס 390,705 ש"ח.

באור 14 - צדדים קשורים

<u>2017</u> <u>שקל חדש</u>	<u>2018</u> <u>שקל חדש</u>	
725,250 =====	542,136 =====	יתרות צד קשור
1,008,255 =====	1,008,772 =====	בסעיף חייבים ויתרות חובה
4,042,886 =====	3,927,769 =====	בסעיף זכאים ויתרות זכות
		הכנסות מפרויקטים