

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2025

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>הדוחות הכספיים</u>
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-13	<u>ביאורים לדוחות הכספיים</u>

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) לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, את דוחות רווח והפסד, את הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות על תזרימי המזומנים 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 ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית 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 מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


מידד, הלוי ושות'
רואי חשבון

רמת-גן
28.5.2026

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר

2024	2025	ביאור	ש"ח
3,008,830	7,648,941	(3)	
1,738,718	8,724,038	(4)	
4,747,548	16,372,979		
19,877,744	19,083,988	(5)	
24,625,292	35,456,967		
1,592,673	1,573,801	(7)	
702,958	11,807,604		
2,045,579	3,139,938	(6)	
4,341,210	16,521,343		
17,766,232	16,193,701	(7)	
3,508,249	3,508,249	(8)	
21,274,481	19,701,950		
76,480	51,557	(9)	
1,000	1,000	(10)	
(1,067,879)	(818,883)		
(1,066,879)	(817,883)		
24,625,292	35,456,967		

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

רכוש קבוע, נטו

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
שטרי הון

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד- מעביד, נטו

הון עצמי

הון המניות
יתרת הפסד שנצבר לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

28.5.2026

תומר קדני
מנכ"ל

שמואל בוקסר
יו"ר

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025		
ש"ח		ביאור	
16,463,971	51,362,130	הכנסות ממכירות, מתן שירותים וביצוע עבודות	
13,626,324	48,491,743	(11) עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות	
<u>2,837,647</u>	<u>2,870,387</u>	רווח גולמי	
1,604,648	1,729,858	(12) הוצאות הנהלה וכלליות	
<u>1,232,999</u>	<u>1,140,529</u>	רווח לפני הוצאות מימון	
(997,634)	(891,533)	הוצאות מימון, נטו	
<u>235,365</u>	<u>248,996</u>	רווח לשנה	
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u>	<u>יתרת הפסד</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
(1,302,244)	(1,303,244)	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
235,365	235,365	--	רווח לשנה
(1,066,879)	(1,067,879)	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
248,996	248,996	--	רווח לשנה
(817,883)	(818,883)	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
=====	=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2024	2025
ש"ח	

235,365	248,996	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
		רווח לשנה לפי דוח רווח והפסד
2,607,639	6,683,596	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
		מפעילות שוטפת (א)
<u>2,843,004</u>	<u>6,932,592</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-----	-----	
(1,353,432)	(701,078)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
		רכישת רכוש קבוע
1,281,864	--	מענקים שהתקבלו לרכישת רכוש קבוע
<u>(71,568)</u>	<u>(701,078)</u>	מזומנים נטו (ששימשו) לפעילות השקעה
-----	-----	
(1,591,258)	(1,591,403)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
		פירעון הלוואות
100,000	--	קבלת הלוואות
<u>(1,491,258)</u>	<u>(1,591,403)</u>	מזומנים נטו (ששימשו) לפעילות מימון
-----	-----	
1,280,178	4,640,111	עליה במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה
1,728,652	3,008,830	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>3,008,830</u>	<u>7,648,941</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	

(א) התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

1,413,477	1,494,834	פחת
(8,887)	(24,923)	(ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>1,404,590</u>	<u>1,469,911</u>	
-----	-----	
(247,067)	(6,985,320)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
		(עליה) בחייבים ויתרות חובה
(38,147)	11,104,646	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,488,263	1,094,359	עליה בזכאים ויתרות זכות
<u>1,203,049</u>	<u>5,213,685</u>	
-----	-----	
<u>2,607,639</u>	<u>6,683,596</u>	
=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

<u>ביאור 1 -</u>	<u>כללי</u>
1.1	החברה התאגדה ונרשמה במשרד רשם החברות בתאריך 16.8.1994, ומספרה 51-201369-9.
1.2	אישור הקמה ע"י משרד הפנים בתאריך 4.8.1994. תאריך עדכון תקנון: 20.6.2018.
1.3	מטרותיה וסמכויותיה של החברה תהיינה כל אלה, ובלבד שהינן בגדר סמכויותיה של עיריית נס ציונה (להלן: "העירייה"): 1.3.1 לפתח ולחזק את השטח הנמצא בתחום שיפוטה של העירייה ע"י ייזום תכניות והשקעה בפרויקטים, בתחומי התיירות, חינוך, תרבות ספורט אבטחה וביטחון, חקלאות, תחבורה, שירותים ציבוריים, ניהול אזורי תעשייה ומסחר. 1.3.2 ליזום, לפתח, לתכנן, לבצע, להשלים תכניות בנין עיר וכן פרויקטים עירוניים שונים בתוך שטח שיפוטה של העירייה. 1.3.3 לנהל כל עסק הנמצא בשטח שיפוטה של העירייה שהוא בתחומי התעשייה, התשתיות, המסחר, התיירות, התרבות, השירותים או בכל תחום שהוא הקשור במישרין או בעקיפין למטרות החברה. 1.4 החברה הינה תאגיד עירוני ובנושאים מסוימים כגון חוק חובת המכרזים, קבלת הלוואות, תשלום שכר בכירים, מינוי עובדים ועוד חלים עליה חוקים ותקנות אשר חלים על המועצה. 1.5 החברה מוחזקת ב-100% על ידי עיריית נס ציונה.

ביאור 2 -

<u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>	
2.1	הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.
2.2	הכנסות והוצאות נכללו בדוחות הכספיים על בסיס מצטבר.
2.3	הרכוש הקבוע מוצג בדוחות הכספיים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הרכוש הקבוע בתקופת השימוש המשוערת בו.
2.4	צדדים קשורים – כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
2.5	בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם על פי כללי החשבונאות המקובלים, נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מן האומדנים.
2.6	שווי מזומנים – כשווי מזומנים נחשבות השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנק שהתקופה עד מועד מימושם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.7 שיערי חליפין ובסיס הצמדה –

(1) סכומי נכסים והתחייבויות במטבע חוץ וכן אלה הצמודים למטבע חוץ או למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס שיערי החליפין בתוקף ליום המאזן או על בסיס המדד שפורסם לאחרונה לפני תאריך המאזן בהתאמה.

(2) נתונים לגבי מדדי המחירים לצרכן ושיערי חליפין:

<u>% השינוי</u>		<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
3.23	2.64	114.8	117.83	מדד המחירים לצרכן – בגין (בנקודות)
3.42	2.36	115.11	117.83	מדד המחירים לצרכן – ידוע (בנקודות)
0.55	-12.53	3.647	3.19	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>ש"ח</u>		
2,371,731	7,000,487	חשבון עו"ש בבנק
637,099	648,454	פקדון בבנק
<u>3,008,830</u>	<u>7,648,941</u>	
=====	=====	

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2024</u>	<u>2025</u>	
<u>ש"ח</u>		
314,710	120,988	לקוחות
709,685	4,569,937	עיריית נס ציונה
371,216	3,669,176	הוצאות מראש והכנסות לקבל
12,500	10,893	שקים למשמרת
182,042	182,042	מס הכנסה מקדמות
4,842	6,999	אחרים
143,723	164,003	מס ערך מוסף
<u>1,738,718</u>	<u>8,724,038</u>	
=====	=====	

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

					רכוש קבוע	ביאור 5 -
סה"כ ש"ח	מערכות סולאריות ש"ח	כלי רכב ש"ח	מכונות וציוד ש"ח	קרקע ובניינים ש"ח		
עלות						
24,919,982	22,011,791	329,845	197,320	2,381,026	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
701,078	607,090	78,000	15,988	--	תוספות השנה	
25,621,060	22,618,881	407,845	213,308	2,381,026	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	
-----	-----	-----	-----	-----		
מענקים						
1,281,864	1,281,864	--	--	--	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
1,281,864	1,281,864	--	--	--	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	
-----	-----	-----	-----	-----		
פחת שנצבר						
3,760,374	2,659,719	169,721	192,319	738,615	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
1,494,834	1,373,649	53,848	3,842	63,495	פחת השנה	
5,255,208	4,033,368	223,569	196,161	802,110	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	
-----	-----	-----	-----	-----		
19,083,988	17,303,649	184,276	17,147	1,578,916	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025	
=====	=====	=====	=====	=====		
19,877,744	18,070,208	160,124	5,001	1,642,411	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	
=====	=====	=====	=====	=====		
	7%	15%	10-33%	2-10%	שיעורי הפחת	

ביאור 6 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
ש"ח		
1,500,000	1,500,000	מקדמות ע"ח פרויקטים
224,590	297,255	עובדים בגין שכר
300,929	379,867	מוסדות שכר בגין עובדים
20,060	962,816	הוצאות לשלם והכנסות מראש
2,045,579	3,139,938	
=====	=====	

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 -

הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
ש"ח		
19,358,905	17,767,502	7.1 <u>ההרכב:</u>
(1,592,673)	(1,573,801)	הלוואות לזמן ארוך (*)
<u>17,766,232</u>	<u>16,193,701</u>	חלויות שוטפות
=====	=====	
1,592,673	1,573,801	7.2 <u>מועדי פירעון:</u>
1,573,694	1,575,459	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
1,575,352	1,577,258	שנה שנייה
1,577,151	1,558,121	שנה שלישית
13,040,035	11,482,863	שנה רביעית
<u>19,358,905</u>	<u>17,767,502</u>	שנה חמישית ואילך
=====	=====	
		(*) <u>הלוואות לזמן ארוך כוללות:</u>
		הלוואה 1 - מבנק לאומי בסך 93,448 ש"ח מיום 10.12.20 העומדת לפירעון ב 60
		תשלומים חודשיים בריבית שנתית של פריים פלוס 0.5%.
		הלוואה 2 - מבנק דיסקונט בסך 5,000,000 ש"ח מיום 30.12.21 העומדת לפירעון
		ב 174 תשלומים חודשיים בריבית שנתית של פריים מינוס 0.73%.
		הלוואה 3 - מבנק דיסקונט בסך 11,500,000 ש"ח מיום 28.6.22 העומדת
		לפירעון ב 174 תשלומים חודשיים בריבית שנתית של פריים מינוס 0.73%.
		הלוואה 4 - מבנק דיסקונט בסך 6,000,000 ש"ח מיום 3.7.22 העומדת לפירעון ב
		180 תשלומים חודשיים בריבית שנתית של פריים מינוס 0.73%.
		הלוואה 5 - מבנק לאומי בסך 100,000 ש"ח מיום 21.2.24 העומדת לפירעון ב 60
		תשלומים חודשיים בריבית שנתית של פריים פלוס 2.1%.

ביאור 8 -

שטרי הון

- 8.1 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 יועמד לפירעון לפני 1.1.2023.
- 8.2 שטר הון נוסף ע"ס 1,008,249 ש"ח שנחתם ביום 23.5.21 שהנפיקה עיריית נס ציונה לחברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ עבור סכומים שונים שהעבירה העירייה מעת לעת לחברה בשנים קודמות על מנת שישמשו את החברה לצורך פעילותה השוטפת. השטר אינו נושא ריבית והצמדה ולא יועמד לפירעון לפני חלוף 5 שנים ממועד העמדת הסכום.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד – מעביד

ההתחייבויות משקפת את מלוא התחייבויות החברה לעובדיה בשל סיום יחסי עובד מעביד. בניכוי התחייבויות המכוסה במסגרת פוליסות ביטוח מנהלים/קרנות פנסיה. הסכומים הנצברים במסגרת פוליסות ביטוח מנהלים/קרנות פנסיה אינם בחזקתה ובניהולה של החברה ולכן לא ניתן להם ביטוי בדוחות הכספיים.

ביאור 10 - הון המניות

<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
25,200	1,000
<u>25,200</u>	<u>1,000</u>
=====	=====

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ביאור 11 - עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות

<u>לשנה שהסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>	
2024	2025
<u>ש"ח</u>	
3,655,537	4,013,857
9,970,787	44,477,886
<u>13,626,324</u>	<u>48,491,743</u>
=====	=====

שכר עבודה ונלוות
עלויות אחרות

ביאור 12 - הוצאות הנהלה וכלליות

<u>לשנה שהסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>	
2024	2025
<u>ש"ח</u>	
1,129,818	1,245,884
221,366	252,823
99,916	70,198
93,562	81,446
18,084	41,388
5,430	6,998
20,495	15,146
5,651	2,985
10,326	12,990
<u>1,604,648</u>	<u>1,729,858</u>
=====	=====

שכר עבודה ונלוות
שירותים מקצועיים
מחשוב, אחזקה, ביטוח ואחרות
אחזקת רכב
כיבודים ומתנות
מיסים ואגרות
פרסום וקידום מכירות
דואר, חשמל ותקשורת
משרדיות

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

13.1 תביעות משפטיות

בהתאם למכתבו של היועץ המשפטי של החברה לא קיימות תביעות משפטיות כנגד החברה.

13.2 התקשרויות ויחסי גומלין

לחברה התקשרויות עם עיריית נס ציונה- הסכם מסגרת למתן שירותים, הפעלת מוקד חירום, הפעלה וניהול מרכז ספורט, הפעלה וניהול אצטדיון, שכירות. העירייה נתנה לחברה שירותי גזבר.

13.3 ערבויות ושעבודים

- לפי אישור יתרה מהבנק ליום 31.12.25 החברה נתנה ערבות ע"ס 76,188 ש"ח.
 לפי דוח מרשם החברות לחברה קיימים 24 שעבודים פעילים כדלקמן:
- 13.3.1 שעבוד צף/ספציפי על סך 22,500,000 ש"ח מיום 29.12.21 לטובת בנק דיסקונט לישראל.
- 13.3.2 13 שעבודים קבועים משנת 2023 על ציוד פאנלים סולאריים באתרים השונים, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט.
- 13.3.3 2 שעבודים קבועים משנת 2023 על כל הכספים והזכויות הכספיות המגיעים ו/או יגיעו לחברה מאת חברת החשמל לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט.
- 13.3.4 שעבוד קבוע משנת 2023 על כל הזכויות והכספים המפורטים בכל הפיקדונות המתנהלים בחשבון החברה בבנק לאומי, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי.
- 13.3.5 שעבוד קבוע משנת 2023 על ציוד פאנלים סולאריים ב-8 אתרים שונים, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט.
- 13.3.6 2 שעבודים קבועים משנת 2023 של כל זכויות החברה מכוח 3 הסכמים בין חברת חשמל לבין עיריית נס ציונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

13.3 **שעבודים (המשך)**

13.3.7 3 שעבודים קבועים ומשכון ראשון והמחאת זכויות משנת 2023 על כל זכויות לרבות כל הכספים והזכויות הכספיות המגיעות לחברה מחברת החשמל מתוקף חוזי התקשרות עם חברת החשמל באתרים סולאריים שונים, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט.

13.3.8 שעבוד קבוע על רכב מיום 28.3.24 לטובת בנק לאומי לישראל.

ביאור 14 - שומות מס הכנסה

לחברה הוצאו שומות מס זמניות עד וכולל שנת המס 2024, זאת בהתאם לדוחות שהגישה החברה. השומות עד וכולל שנת המס 2020 הפכו לשומות סופיות.

ביאור 15 - צדדים קשורים

עיריית נס ציונה –

ליום 31 בדצמבר		
2024	ש"ח	2025
709,685		4,569,937
(3,508,249)		(3,508,249)

15.1 במסגרת רכוש שוטף
בסעיף חייבים ויתרות חובה

במסגרת (התחייבויות לזמן ארוך)
שטרי הון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	ש"ח	2025
11,568,155		46,848,579

15.2 במסגרת ההכנסות
מתן שירותים ועבודות