

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2021

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

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 2021 ו-2020, 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 2021 ו-2020, 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

24-04-2022

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר

2020	2021		
ש"ח		ביאור	
206,716	4,908,851	(3)	<u>רכוש שוטף</u>
610,537	532,823	(4)	מזומנים ושווי מזומנים
			חייבים ויתרות חובה
<u>817,253</u>	<u>5,441,674</u>		
<u>2,170,354</u>	<u>3,754,981</u>	(5)	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
<u>2,987,607</u>	<u>9,196,655</u>		
=====	=====		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
--	350,000	(15.1)	אשראי לזמן קצר
52,950	226,497	(7)	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
285,948	1,239,422		ספקים ונותני שירותים
309,894	334,050	(6)	זכאים ויתרות זכות
<u>648,792</u>	<u>2,149,969</u>		
			<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
111,418	4,884,896	(7)	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
3,508,249	3,508,249	(8)	שטרי הון
<u>3,619,667</u>	<u>8,393,145</u>		
<u>63,299</u>	<u>19,674</u>	(9)	<u>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד- מעביד, נטו</u>
			<u>הון עצמי</u>
1,000	1,000	(10)	הון המניות
(1,345,151)	(1,367,133)		יתרת הפסד שנצבר לסוף שנה
<u>(1,344,151)</u>	<u>(1,366,133)</u>		
<u>2,987,607</u>	<u>9,196,655</u>		
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דפנה קירו כהן
מ"מ מנכ"ל

שמואל בוקסר
יו"ר

24/6/22

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
ש"ח	ש"ח	ביאור
5,420,325	5,796,264	הכנסות ממכירות, מתן שירותים וביצוע עבודות
4,534,419	4,678,689	(11) עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות
<u>885,906</u>	<u>1,117,575</u>	רווח גולמי
1,091,168	1,115,653	(12) הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(205,262)</u>	<u>1,922</u>	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
(11,981)	(23,904)	הוצאות מימון, נטו
<u>(217,243)</u>	<u>(21,982)</u>	הפסד 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>	
	<u>שנצבר</u>		
(1,126,908)	(1,127,908)	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(217,243)	(217,243)	--	הפסד לשנה
(1,344,151)	(1,345,151)	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(21,982)	(21,982)	--	הפסד לשנה
(1,366,133)	(1,367,133)	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2020	2021	
ש"ח		
(217,243)	(21,982)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(1,066,729)	1,109,887	הפסד לשנה לפי דוח רווח והפסד
<u>(1,283,972)</u>	<u>1,087,905</u>	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
		מפעילות שוטפת (א)
		מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(178,381)	(1,682,795)	רכישת רכוש קבוע
<u>(178,381)</u>	<u>(1,682,795)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(58,099)	(52,975)	פירעון הלוואות
1,032,065	--	קבלת שטר הון
93,448	5,350,000	קבלת הלוואות
<u>1,067,414</u>	<u>5,297,025</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(394,939)	4,702,135	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה
601,655	206,716	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>206,716</u>	<u>4,908,851</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
=====	=====	(א) <u>התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</u>
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
81,840	98,168	פחת
9,670	(43,625)	(ירידה) עליה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>91,510</u>	<u>54,543</u>	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
(119,512)	77,714	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
166,164	953,474	עליה בספקים ונותני שירותים
<u>(1,204,891)</u>	<u>24,156</u>	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(1,158,239)</u>	<u>1,055,344</u>	
<u>(1,066,729)</u>	<u>1,109,887</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 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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:

% השינוי		ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
-0.69	2.8	99.8	102.6	מדד המחירים לצרכן – בגין (בנקודות)
-0.59	2.4	99.9	102.3	מדד המחירים לצרכן – ידוע (בנקודות)
-6.97	-3.27	3.215	3.11	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
ש"ח	
206,716	141,558
--	4,767,293
<u>206,716</u>	<u>4,908,851</u>
=====	=====

חשבון עו"ש בבנק
פקדון לזמן קצר

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
ש"ח	
151,521	39
12,740	17,608
182,042	182,042
12,631	35,876
251,603	297,258
<u>610,537</u>	<u>532,823</u>
=====	=====

עיריית נס ציונה
הוצאות מראש
מס הכנסה מקדמות
אחרים
מס ערך מוסף

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 5 - רכוש קבוע

קרקע ובניינים ש"ח	מכונות וציוד ש"ח	כלי רכב ש"ח	מערכות סולאריות ש"ח	סה"כ ש"ח	עלות
2,381,026	190,472	230,845	61,571	2,863,914	יתרה ליום 1 בינואר 2021
--	--	--	1,682,795	1,682,795	תוספות השנה
2,381,026	190,472	230,845	1,744,366	4,546,709	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	-----	
484,638	190,426	18,496	--	693,560	יתרה ליום 1 בינואר 2021
63,494	46	34,628	--	98,168	פחת השנה
548,132	190,472	53,124	--	791,728	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-----	-----	-----	-----	-----	
1,832,894	--	177,721	1,744,366	3,754,981	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	=====	
1,896,388	47	212,349	61,571	2,170,354	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	=====	
2-10%	10-33%	15%	0%		שיעורי הפחת
=====	=====	=====	=====	=====	

ביאור 6 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
ש"ח	
160,198	146,533
111,316	131,637
38,380	55,880
309,894	334,050
=====	=====

עובדים בגין שכר
מוסדות שכר בגין עובדים
הוצאות לשלם והכנסות מראש

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 -

הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
ש"ח		
		<u>7.1 ההרכב:</u>
164,368	5,111,393	הלוואות לזמן ארוך (*)
(52,950)	(226,497)	חלויות שוטפות
<u>111,418</u>	<u>4,884,896</u>	
=====	=====	
		<u>7.2 מועדי פירעון:</u>
	226,497	שנת 2022 – חלויות שוטפות
	363,532	שנת 2023
	363,928	שנת 2024
	364,333	שנת 2025
	3,793,103	שנת 2026 ואילך
	<u>5,111,393</u>	
	=====	

(*) הלוואות לזמן ארוך כוללות:

- הלוואה 1 - מבנק לאומי בסך 93,448 ש"ח מיום 10.12.20 העומדת לפירעון ב 60 תשלומים חודשיים בריבית שנתית של 2.1%.
- הלוואה 2 - מבנק לאומי בסך 104,989 ש"ח מיום 5.12.19 העומדת לפירעון ב 36 תשלומים חודשיים בריבית שנתית של 2.2%.
- הלוואה 3 - מבנק דיסקונט בסך 5,000,000 ש"ח מיום 30.12.21 העומדת לפירעון ב 174 תשלומים חודשיים החל מיום 21.7.22 בריבית שנתית של 0.87%.

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.
- במהלך 2013 התקבלו סך של 1,619,047 ש"ח בגין שטר ההון, היתרה בסך 880,947 ש"ח שולמה מידי חודש בחודשו כפירעון ההלוואה של החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ.
- 8.2 שטר הון נוסף ע"ס 1,008,255 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.נ. כ"א

ביאור 11 -

עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות

<u>לשנה שהסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>	
2020	2021
<u>ש"ח</u>	
2,527,865	2,439,276
2,006,554	2,239,413
<u>4,534,419</u>	<u>4,678,689</u>
=====	=====

שכר עבודה ונלוות
עלויות אחרות

ביאור 12 -

הוצאות הנהלה וכלליות

<u>לשנה שהסתיימה</u> <u>ביום 31 בדצמבר</u>	
2020	2021
<u>ש"ח</u>	
809,345	772,128
111,286	141,970
81,840	98,168
9,145	8,027
41,092	40,288
14,958	21,232
1,137	1,505
4,817	16,359
8,290	4,728
9,258	11,248
<u>1,091,168</u>	<u>1,115,653</u>
=====	=====

שכר עבודה ונלוות
שירותים מקצועיים
פחת
עמלות כרטיסי אשראי
מחשוב, אחזקה וביטוח
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 ומנכ"ל.
- 13.3 שעבודים**
 לפי דוח מרשם החברות לחברה קיימים שעבודים כדלקמן:
- 13.3.1** שעבוד צף/ספציפי על רכב מיום 10.12.19 לטובת בנק לאומי לישראל.
- 13.3.2** שעבוד צף/ספציפי על רכב נוסף על סך 93,448 ש"ח מיום 10.12.20 לטובת בנק לאומי לישראל.
- 13.3.3** שעבוד צף/ספציפי על סך 22,500,000 ש"ח מיום 29.12.21 לטובת בנק דיסקונט לישראל.

ביאור 14 - שומות מס הכנסה

לחברה הוצאו שומות מס זמניות עד וכולל שנת המס 2020, זאת בהתאם לדוחות שהגישה החברה. השומות עד וכולל שנת המס 2016 הפכו לשומות סופיות.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - צדדים קשורים

עיריית נס ציונה –

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
ש"ח		
151,521	39	15.1 במסגרת רכוש שוטף (התחייבויות שוטפות)
--	(350,000)	בסעיף חייבים ויתרות חובה
		בסעיף זכאים ויתרות זכות*
(3,508,249)	(3,508,249)	במסגרת (התחייבויות לזמן ארוך)
		שטרי הון

*אשראי לזמן קצר שהתקבל מהעירייה למימון ביניים ונפרע בשנת 2022.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
ש"ח		
4,303,151	4,273,505	15.2 במסגרת ההכנסות (הוצאות)
(243,614)	(247,432)	מתן שירותים ועבודות
		שירותי מנכ"ל וגזבר

ביאור 16 - התפרצות נגיף הקורונה-

במהלך שנת 2021 המשיכה התפרצות נגיף הקורונה, בעקבות אירוע זה מדינת ישראל נקטה צעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף.

בעקבות האמור לעיל, חלה ירידה בחלק מפעילויות הפרויקטים בחברה שהתבטאה בירידה בהכנסות אותם פרויקטים ומנגד בצמצום הפעילויות בהם.

למועד אישור הדוחות הכספיים, אין באפשרות החברה להעריך את משך האירוע ואת מלוא השלכותיו על תוצאות פעילותה בשנת 2022 ואילך.