

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2022

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים

3

מאזנים

4

דוחות רווח והפסד

5

דוחות על השינויים בהון העצמי

6

דוחות על תזרימי המזומנים

7-13

ביאורים לדוחות הכספיים

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 2022 ו-2021, 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 2022 ו-2021, את תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מיידד, הלוי ושות'
רואי חשבון

רמת-גן

2023-04-16

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר

2021	2022		
ש"ח		ביאור	
			רכוש שוטף
4,908,851	10,920,442	(3)	מזומנים ושווי מזומנים
532,823	938,558	(4)	חייבים ויתרות חובה
5,441,674	11,859,000		
3,754,981	16,200,921	(5)	רכוש קבוע, נטו
9,196,655	28,059,921		
=====	=====		
			התחייבויות שוטפות
350,000	--	(15.1)	אשראי לזמן קצר
226,497	1,572,435	(7)	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
1,239,422	2,908,273		ספקים ונותני שירותים
334,050	448,547	(6)	זכאים ויתרות זכות
2,149,969	4,929,255		
4,884,896	20,839,901	(7)	התחייבויות לזמן ארוך
3,508,249	3,508,249	(8)	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות שטרי הון
8,393,145	24,348,150		
19,674	27,288	(9)	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד- מעביד, נטו
1,000	1,000	(10)	הון עצמי
(1,367,133)	(1,245,772)		הון המניות
			יתרת הפסד שנצבר לסוף שנה
(1,366,133)	(1,244,772)		
9,196,655	28,059,921		
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

16-04-2023

תאריך אישור

הדוחות הכספיים

תומר קרני

מנכ"ל

שמואל בוקסר

יו"ר

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
ש"ח	ש"ח	ביאור
5,796,264	7,397,762	הכנסות ממכירות, מתן שירותים וביצוע עבודות
*4,776,857	5,922,582	(11) עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות
<u>1,019,407</u>	<u>1,475,180</u>	רווח גולמי
*1,017,485	1,217,001	(12) הוצאות הנהלה וכלליות
<u>1,922</u>	<u>258,179</u>	רווח לפני הוצאות מימון
(23,904)	(136,818)	הוצאות מימון, נטו
<u>(21,982)</u>	<u>121,361</u>	רווח (הפסד) לשנה
=====	=====	

* מיון מחדש

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>	
(1,344,151)	(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
121,361	121,361	--	רווח לשנה
(1,244,772)	(1,245,772)	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
=====	=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2021	2022
ש"ח	ש"ח

(21,982)	121,361
----------	---------

1,109,887	1,665,819
-----------	-----------

1,087,905	1,787,180
------------------	------------------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה לפי דוח רווח והפסד
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע

(1,682,795)	(12,726,532)
-------------	--------------

(1,682,795)	(12,726,532)
--------------------	---------------------

מזומנים נטו (ששימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון הלוואות

קבלת הלוואות

(52,975)	(549,057)
----------	-----------

5,350,000	17,500,000
-----------	------------

5,297,025	16,950,943
------------------	-------------------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

4,702,135	6,011,591
-----------	-----------

206,716	4,908,851
---------	-----------

4,908,851	10,920,442
------------------	-------------------

עליה במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

98,168	280,592
--------	---------

(43,625)	7,614
----------	-------

54,543	288,206
--------	---------

פחת

עליה (ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה

עליה בספקים ונותני שירותים

עליה בזכאים ויתרות זכות

77,714	(405,735)
--------	-----------

953,474	1,668,851
---------	-----------

24,156	114,497
--------	---------

1,055,344	1,377,613
-----------	-----------

1,109,887	1,665,819
-----------	-----------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

<u>כללי</u>	<u>ביאור 1 -</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:

<u>% השינוי</u>		<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	
2.8	5.26	102.6	108	מדד המחירים לצרכן – בגין (בנקודות)
2.4	5.28	102.3	107.7	מדד המחירים לצרכן – ידוע (בנקודות)
-3.27	13.15	3.11	3.519	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>ש"ח</u>	
141,558	251,592
4,767,293	10,668,850
<u>4,908,851</u>	<u>10,920,442</u>
=====	=====

חשבון עו"ש בבנק
פקדון בבנק*

*הפקדון מיועד למימון עלויות פאנלים סולאריים.

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>ש"ח</u>	
--	314,699
39	--
17,608	17,751
182,042	182,042
35,876	442
297,258	423,624
<u>532,823</u>	<u>938,558</u>
=====	=====

לקוחות
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	1,744,366	4,546,709	יתרה ליום 1 בינואר 2022
--	--	--	12,726,532	12,726,532	תוספות השנה
2,381,026	190,472	230,845	14,470,898	17,273,241	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
-----	-----	-----	-----	-----	
548,132	190,472	53,124	--	791,728	יתרה ליום 1 בינואר 2022
63,494	--	34,627	182,471	280,592	פחת השנה
611,626	190,472	87,751	182,471	1,072,320	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
-----	-----	-----	-----	-----	
1,769,400	--	143,094	14,288,427	16,200,921	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
=====	=====	=====	=====	=====	
1,832,894	--	177,721	1,744,366	3,754,981	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
=====	=====	=====	=====	=====	
2-10%	10-33%	15%	7%		שיעורי הפחת
=====	=====	=====	=====	=====	

ביאור 6 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
ש"ח	
--	80,730
146,533	176,308
131,637	158,749
55,880	32,760
334,050	448,547
=====	=====

עיריית נס ציונה
עובדים בגין שכר
מוסדות שכר בגין עובדים
הוצאות לשלם והכנסות מראש

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות

ביאור 7 -

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
ש"ח		
5,111,393	22,412,336	7.1 <u>הרכב:</u>
(226,497)	(1,572,435)	הלוואות לזמן ארוך (*)
4,884,896	20,839,901	חלויות שוטפות
=====	=====	
226,497	1,572,436	7.2 <u>מועדי פירעון:</u>
363,532	1,572,835	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
363,928	1,573,242	שנה שנייה
364,333	1,553,604	שנה שלישית
3,793,103	16,140,219	שנה רביעית
5,111,393	22,412,336	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%.

שטרי הון

ביאור 8 -

- 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

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד – מעביד

ביאור 9 -

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.

הון המניות

ביאור 10 -

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

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות

ביאור 11 -

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
2,439,276	2,831,159
*2,337,581	3,091,423
4,776,857	5,922,582
=====	=====

שכר עבודה ונלוות
עלויות אחרות

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 12 -

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
772,128	872,026
141,970	207,953
48,315	56,798
21,232	28,066
1,505	2,045
16,359	36,491
4,728	3,144
11,248	10,478
*1,017,485	1,217,001
=====	=====

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

* מוין מחדש

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 18 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.
- 13.3.4 13 שעבודים קבועים משנת 2022 על ציוד פאנלים סולאריים באתרים השונים, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט.
- 13.3.5 2 שעבודים קבועים משנת 2022 על כל הכספים והזכויות הכספיות המגיעים ו/או יגיעו לחברה מאת חברת החשמל לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט.

ביאור 14 - שומות מס הכנסה

לחברה הוצאו שומות מס זמניות עד וכולל שנת המס 2021, זאת בהתאם לדוחות שהגישה החברה. השומות עד וכולל שנת המס 2017 הפכו לשומות סופיות.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - צדדים קשורים

עיריית נס ציונה –

ליום 31 בדצמבר		
2021	ש"ח	2022
39		--
--		(80,730)
*(350,000)		--
(3,508,249)		(3,508,249)

15.1 במסגרת רכוש שוטף (התחייבויות שוטפות)

בסעיף חייבים ויתרות חובה

בסעיף זכאים ויתרות זכות*

בסעיף אשראי לזמן קצר

במסגרת (התחייבויות לזמן ארוך)

שטרי הון

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	ש"ח	2022
4,273,505		4,716,346
(247,432)		(215,826)

15.2 במסגרת ההכנסות (הוצאות)

מתן שירותים ועבודות

שירותי מנכ"ל וגזבר