

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2024

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024

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 2024 ו-2023, 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 2024 ו-2023, 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

9.4.2025
רמת-גן

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר

2023	2024	ביאור	
ש"ח			
1,728,652	3,008,830	(3)	<u>רכוש שוטף</u>
1,491,651	1,738,718	(4)	מזומנים ושווי מזומנים
3,220,303	4,747,548		חייבים ויתרות חובה
21,219,653	19,877,744	(5)	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
24,439,956	24,625,292		
=====	=====		
1,573,967	1,592,673	(7)	<u>התחייבויות שוטפות</u>
741,105	702,958		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
557,316	2,045,579	(6)	ספקים ונותני שירותים
2,872,388	4,341,210		זכאים ויתרות זכות
19,276,196	17,766,232	(7)	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
3,508,249	3,508,249	(8)	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
22,784,445	21,274,481		סטרי הון
85,367	76,480	(9)	<u>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד- מעביד, נטו</u>
1,000	1,000	(10)	<u>הון עצמי</u>
(1,303,244)	(1,067,879)		הון המניות
(1,302,244)	(1,066,879)		יתרת הפסד שנצבר לסוף שנה
24,439,956	24,625,292		
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

9.4.2025

תומר קרני
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		
2023	2024	
ש"ח		ביאור
16,092,311	16,463,971	הכנסות ממכירות, מתן שירותים וביצוע עבודות
13,603,992	13,626,324	(11) עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות
<u>2,488,319</u>	<u>2,837,647</u>	רווח גולמי
1,576,637	1,604,648	(12) הוצאות הנהלה וכלליות
<u>911,682</u>	<u>1,232,999</u>	רווח לפני הוצאות מימון
(969,154)	(997,634)	הוצאות מימון, נטו
<u>(57,472)</u>	<u>235,365</u>	רווח (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>		
(1,244,772)	(1,245,772)	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(57,472)	(57,472)	--	הפסד לשנה
(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
=====	=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2023	2024
ש"ח	

(57,472)	235,365	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(1,278,836)	2,607,639	רווח (הפסד) לשנה לפי דוח רווח והפסד התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
(1,336,308)	2,843,004	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

(6,293,309)	(1,353,432)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
--	1,281,864	רכישת רכוש קבוע מענקים שהתקבלו לרכישת רכוש קבוע
(6,293,309)	(71,568)	מזומנים נטו (ששימשו) לפעילות השקעה

(1,562,173)	(1,591,258)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
--	100,000	פירעון הלוואות קבלת הלוואות
(1,562,173)	(1,491,258)	מזומנים נטו (ששימשו) לפעילות מימון

(9,191,790)	1,280,178	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה
10,920,442	1,728,652	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,728,652	3,008,830	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

1,274,577	1,413,477	פחת
58,079	(8,887)	(ירידה) עליה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,332,656	1,404,590	
(553,093)	(247,067)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(2,167,168)	(38,147)	עליה) בחייבים ויתרות חובה
108,769	1,488,263	(ירידה) בספקים ונותני שירותים
(2,611,492)	1,203,049	עליה בזכאים ויתרות זכות
(1,278,836)	2,607,639	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

- 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 המשווערת 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>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
2.96	3.23	111.2	114.8	מדד המחירים לצרכן – בגין (בנקודות)
3.34	3.42	111.3	115.11	מדד המחירים לצרכן – ידוע (בנקודות)
3.04	0.55	3.627	3.647	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>ש"ח</u>	
655,750	2,371,731
1,072,902	637,099
<u>1,728,652</u>	<u>3,008,830</u>
=====	=====

חשבון עו"ש בבנק
פקדון בבנק

*הפקדון מיועד למימון עלויות פאנלים סולאריים.

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>ש"ח</u>	
273,564	314,710
839,131	709,685
13,792	16,127
--	355,089
--	12,500
182,042	182,042
2,721	4,842
180,401	143,723
<u>1,491,651</u>	<u>1,738,718</u>
=====	=====

לקוחות
עיריית נס ציונה
הוצאות מראש
הכנסות לקבל
שקים למשמרת
מס הכנסה מקדמות
אחרים
מס ערך מוסף

רכוש קבוע

עלות

מענקים

---	---	---	---	---	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,281,864	1,281,864	---	---	---	תוספות השנה
1,281,864	1,281,864	---	---	---	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

פחת שנצבר

2,346,897	1,358,927	122,378	190,472	675,120	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,413,477	1,300,792	47,343	1,847	63,495	פחת השנה
<u>3,760,374</u>	<u>2,659,719</u>	<u>169,721</u>	<u>192,319</u>	<u>738,615</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
-----	-----	-----	-----	-----	

19,877,744	18,070,208	160,124	5,001	1,642,411	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
=====	=====	=====	=====	=====	
21,219,653	19,405,280	108,467	—	1,705,906	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
=====	=====	=====	=====	=====	
	7%	15%	10-33%	2-10%	שיעורי הפחת

זכאים ויתרות זכות

מקדמות ע"ח פרויקטים
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		
2023	2024	
ש"ח		
		7.1 הרכב:
20,850,163	19,358,905	הלוואות לזמן ארוך (*)
(1,573,967)	(1,592,673)	חלויות שוטפות
19,276,196	17,766,232	
=====	=====	
		7.2 מועדי פירעון:
1,573,967	1,592,673	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
1,574,384	1,573,694	שנה שנייה
1,554,306	1,575,352	שנה שלישית
1,554,305	1,577,151	שנה רביעית
14,593,201	13,040,035	שנה חמישית ואילך
20,850,163	19,358,905	
=====	=====	

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 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

ההתחייבות משקפת את מלוא התחייבות החברה לעובדיה בשל סיום יחסי עובד מעביד. בניכוי התחייבות 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
25,200	1,000
=====	=====

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ביאור 11 -

עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
3,605,505	3,655,537
9,998,487	9,970,787
13,603,992	13,626,324
=====	=====

שכר עבודה ונלוות
עלויות אחרות

ביאור 12 -

הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

<u>2023</u>	<u>2024</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
1,097,747	1,129,818
266,560	221,366
52,984	99,916
82,315	93,562
34,038	18,084
6,720	5,430
27,876	20,495
4,018	5,651
4,379	10,326
1,576,637	1,604,648
=====	=====

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 ומנכ"ל.

13.3 ערבויות ושעבודים

לפי אישור יתרה מהבנק ליום 31.12.24 החברה נתנה ערבות ע"ס 76,188 ש"ח.

לפי דוח מרשם החברות לחברה קיימים 26 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 2023 על ציוד פאנלים סולאריים באתרים השונים, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט.

13.3.5 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.

13.3.6 שעבוד קבוע משנת 2023 על כל הזכויות והכספים המפורטים בכל הפיקדונות המתנהלים בחשבון החברה בבנק לאומי, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי.

13.3.7 שעבוד קבוע משנת 2023 על ציוד פאנלים סולאריים ב-8 אתרים שונים, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק דיסקונט.

13.3.8 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

שעבודים (המשך)

13.3

- 13.3.9 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.
- 13.3.10 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 2023, זאת בהתאם לדוחות שהגישה החברה. השומות עד וכולל שנת המס 2019 הפכו לשומות סופיות.

ביאור 15 - צדדים קשורים

עיריית נס ציונה -

ליום 31 בדצמבר		
2023	ש"ח	2024
839,131		709,685
(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		
2023	ש"ח	2024
11,734,957		11,568,155

15.2 **במסגרת ההכנסות**
מתן שירותים ועבודות