

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2020

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

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 2020 ו-2019, 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 2020 ו-2019, 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,

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ

מ א ז נ י ם

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
ש"ח		ביאור	
601,655	206,716		<u>רכוש שוטף</u>
491,025	610,537	(3)	מזומנים בבנק
<u>1,092,680</u>	<u>817,253</u>		חייבים ויתרות חובה
<u>2,073,813</u>	<u>2,170,354</u>	(4)	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
<u>3,166,493</u>	<u>2,987,607</u>		
=====	=====		
58,148	52,950		<u>התחייבויות שוטפות</u>
119,784	285,948		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
1,514,785	309,894	(5)	ספקים ונותני שירותים
<u>1,692,717</u>	<u>648,792</u>		זכאים ויתרות זכות
70,871	111,418	(6)	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
2,476,184	3,508,249	(7)	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
<u>2,547,055</u>	<u>3,619,667</u>		שטרי הון
53,629	63,299	(8)	<u>התחייבויות בשל סיום יחסי עובד- מעביד, נטו</u>
1,000	1,000	(9)	<u>הון עצמי</u>
(1,127,908)	(1,345,151)		הון המניות
<u>(1,126,908)</u>	<u>(1,344,151)</u>		יתרת הפסד שנצבר לסוף שנה
<u>3,166,493</u>	<u>2,987,607</u>		
=====	=====		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דפנה קירו כהן
מ"מ מנכ"ל

שמואל בוקסר
יר"ר

31/8/2021
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020		
ש"ח		ביאור	
5,155,731	5,420,325		הכנסות ממכירות, מתן שירותים וביצוע עבודות
4,464,542	4,534,419	(10)	עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות
<u>691,189</u>	<u>885,906</u>		רווח גולמי
901,732	1,091,168	(11)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>(210,543)</u>	<u>(205,262)</u>		הפסד לפני הוצאות מימון
11,933	11,981		הוצאות מימון, נטו
<u>(222,476)</u>	<u>(217,243)</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>	
(904,432)	(905,432)	1,000	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(222,476)	(222,476)	--	הפסד לשנה
(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
=====	=====	=====	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2019	2020	
ש"ח		
(222,476)	(217,243)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
422,063	(1,066,729)	הפסד לשנה לפי דוח רווח והפסד
199,587	(1,283,972)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
		מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת
(114,035)	(178,381)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(114,035)	(178,381)	רכישת רכוש קבוע
		מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(142,637)	(58,099)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
142,856	1,032,065	פירעון הלוואות
104,989	93,448	קבלת שטר הון
105,208	1,067,414	קבלת הלוואה
		מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
190,760	(394,939)	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים במהלך השנה
410,895	601,655	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
601,655	206,716	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
		(א) התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
		הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
65,399	81,840	פחת
(138,495)	9,670	עליה (ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
(73,096)	91,510	
554,634	(119,512)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(38,003)	166,164	(עליה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
(21,472)	(1,204,891)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
		(ירידה) בזכאים ויתרות זכות
495,159	(1,158,239)	
422,063	(1,066,729)	

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.

<u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>	<u>ביאור 2 -</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>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
0.6	-0.69	114.63	113.84	מדד המחירים לצרכן – בגין (בנקודות)
0.3	-0.59	114.63	113.95	מדד המחירים לצרכן – ידוע (בנקודות)
-7.79	-6.97	3.456	3.215	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)

ביאור 3 - חייבים ויתרות חובה

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>		
--	151,521	צדדים קשורים
12,880	12,740	הוצאות מראש
182,042	182,042	מס הכנסה מקדמות
32,213	12,631	אחרים
263,890	251,603	מס ערך מוסף
<u>491,025</u>	<u>610,537</u>	
=====	=====	

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - 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	114,035	--	2,685,533	יתרה ליום 1 בינואר 2020
--	--	116,810	61,571	178,381	תוספות השנה
2,381,026	190,472	230,845	61,571	2,863,914	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	-----	
פחת שנצבר					
421,144	189,656	920	--	611,720	יתרה ליום 1 בינואר 2020
63,494	770	17,576	--	81,840	פחת השנה
484,638	190,426	18,496	--	693,560	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-----	-----	-----	-----	-----	
1,896,388	47	212,349	61,571	2,170,354	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
=====	=====	=====	=====	=====	
1,959,882	816	113,115	--	2,073,813	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019
=====	=====	=====	=====	=====	
2-10%	10-33%	15%	0%		שיעורי הפחת
=====	=====	=====	=====	=====	

ביאור 5 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	ש"ח
119,981	160,198	
84,494	111,316	
104,876	38,380	
1,205,434	--	
1,514,785	309,894	
=====	=====	

עובדים בגין שכר
מוסדות שכר בגין עובדים
הוצאות לשלם והכנסות מראש
צדדים קשורים

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 -**הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	
129,019	164,368
(58,148)	(52,950)
70,871	111,418
=====	=====

6.1 ההרכב:

הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות

6.2 מועדי פירעון:

שנת 2021 – חלויות שוטפות
שנת 2022
שנת 2023 ואילך

52,950

54,109

57,309

164,368

=====

ביאור 7 -**שטרי הון**

7.1 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 880,953 ש"ח משולמת מידי חודש בחודשו כפירעון ההלוואה של החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ.

7.2 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.

ביאור 8 -**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 9 -**הון המניות**

מונפק ונפרע	רשום
ש"ח	ש"ח
1,000	25,200
1,000	25,200
=====	=====

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

עלות המכירות, מתן השירותים וביצוע עבודות

ביאור 10 -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	
2,057,457	2,527,865
2,407,085	2,006,554
<u>4,464,542</u>	<u>4,534,419</u>
=====	=====

שכר עבודה ונלוות
עלויות אחרות

הוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 11 -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	
568,531	809,345
155,641	111,286
65,399	81,840
22,207	9,145
47,980	41,092
8,249	--
10,530	--
11,050	14,958
4,241	1,137
2,130	4,817
2,980	8,290
2,794	9,258
<u>901,732</u>	<u>1,091,168</u>
=====	=====

שכר עבודה ונלוות
שירותים מקצועיים
פחת
עמלות כרטיסי אשראי
הוצאות אחזקה וביטוח
אחזקת רכב והובלות
דמי שכירות וניהול נכסים
כיבודים ומתנות
מיסים ואגרות
פרסום וקידום מכירות
דואר, חשמל ותקשורת
משרדיות

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושעבודים

- 12.1 **תביעות משפטיות**
 בהתאם למכתבו של היועץ המשפטי של החברה לא קיימות תביעות משפטיות כנגד החברה.
- 12.2 **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.
- 12.3 **שעבודים**
 לפי דוח מרשם החברות לחברה קיים שעבוד על רכב מיום 10.12.19 לטובת בנק לאומי לישראל.
 בנוסף קיים שעבוד על רכב נוסף מיום 10.12.20 לטובת בנק לאומי לישראל.

ביאור 13 - שומות מס הכנסה

לחברה הוצאו שומות מס זמניות עד וכולל שנת המס 2019, זאת בהתאם לדוחות שהגישה החברה. השומות עד וכולל שנת המס 2015 הפכו לשומות סופיות.

ביאור 14 - צדדים קשורים

עיריית נס ציונה -

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	

--	151,521
(1,205,434)	--

14.1 **במסגרת רכוש שוטף (התחייבויות שוטפות)**
 בסעיף חייבים ויתרות חובה
 בסעיף זכאים ויתרות זכות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
ש"ח	

3,699,850	4,303,151
(237,989)	(243,614)

14.2 **במסגרת ההכנסות (הוצאות)**
 מתן שירותים ועבודות
 שירותי מנכ"ל וגזבר

החברה הכלכלית לפיתוח נס ציונה בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

התפרצות נגיף הקורונה-

ביאור 15 -

ביום ה- 31 בדצמבר 2019 דיווחה סין לארגון הבריאות העולמי על מספר מקרים של מחלה הנגרמת מגורם לא ידוע. בחודש ינואר 2020 זוהה הגורם כנגיף קורונה והמחלה התפשטה בסין ובמהלך החודשים הבאים התפשטה במדינות נוספות בעולם. בחודש מרץ 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגפת הקורונה כמגפה עולמית. בעקבות התפרצות מגפת הקורונה נקטו מדינות רבות ובכללן ממשלת ישראל פעולות שונות למניעת התפשטות המחלה כגון הגבלות על תנועה של אזרחים ועל התכנסויות, סגירת בתי עסק, צמצום עובדים הרשאים להגיע למקום העבודה, סגירת מערכת החינוך, צמצום למינימום של תרבות הפנאי וכיוצא באלה.

בעקבות האמור, חלה בשנת 2020 ירידה בחלק מפעילויות הפרויקטים בחברה שהתבטאה בירידה בהכנסות אותם פרויקטים ומנגד בצמצום הפעילויות בהם. למועד אישור הדוחות הכספיים, אין באפשרות העמותה להעריך את משך האירוע ואת מלוא השלכותיו על תוצאות פעילותה בשנת 2021 ואילך.