

החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

<u>עמודים</u>	
1	דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
2-3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5-8	באורים לדוחות הכספיים
9	דוח התאמה למס

ronen barel & co. accountant
derech moshe dayan 3 yahud monoson
Phone: 03/5446088
Fax: 03/5447088

רונן בראל ושות', רואי חשבון
דרך משה דיין 3 יהוד מונוסון
טלפון: 03/5446088
פקס: 03/5447088

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ

ביקרנו את המאזן המצורף של החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2020 ואת דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הנם 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), התש"ל"ג 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 שישומו 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 ליום 31 בדצמבר 2020 ואת תוצאות פעולותיה, לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

רונן בראל ושות'
רואי חשבון



יהוד מונוסון
30 במאי 2021

רונן בראל ושות', רואי חשבון
דרך משה דיין 3 יהוד מונוסון טל. 03/5446088 פקס. 03/5447088

ליום 31 בדצמבר
2020
ש"ח

באור

נכסים

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

1,525,090

8,194,216

9,719,306

3

22,494

22,494

9,741,800

4

רכוש קבוע, נטו

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

316,779

9,085,530

9,402,309

5

1,000

338,491

339,491

9,741,800


6

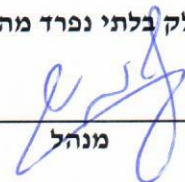
הון ועודפים

הון מניות

עודפים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

 מנהל

 מנהל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ש"ח	באור	
11,357,051	9	הכנסות ממכירות ומתן שירותים
10,152,858	9	עלות המכירות ומתן השירותים
1,204,193		רווח גולמי
763,120	7	הוצאות הנהלה וכלליות
441,073		רווח הפעלה
971		הוצאות מימון
440,102		רווח לאחר הוצאות מימון
101,611		מיסים על הכנסה
338,491		רווח לאחר מס
<u>338,491</u>		יתרת רווח (הפסד) להעברה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ
דוח על השינויים בהון העצמי
ליום 31 בדצמבר 2020
ש"ח

הון מניות	עודפים	סך כל ההון	
			יתרה ליום 1 בינואר 2019
			<u>תנועה בשנת הדוח</u>
			רווח נקי
	()		יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
			<u>תנועה בשנת הדוח</u>
		1,000	הון וקרנות
	338,491	338,491	רווח נקי
		339,491	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
		1,000	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ
דוח על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2020

ש"ח

338,491

1,209,512

1,548,003

(23,913)

(23,913)

1,000

1,000

1,525,090

-

1,525,090

פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
 התאמות לפעילות שוטפת

פעילות השקעה

השקעות ברכוש קבוע

פעילות מימון

הנפקת הון מניות נטו

עליה/(ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

דוח על תזרימי המזומנים
נספח התאמות לפעילות שוטפת
החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2020
ש"ח

הכנסות והוצ' שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

(581,537)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
1,419	פחת
<u>(580,118)</u>	סה"כ הכנסות והוצ' שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

1,472,851	שינוי בלקוחות וחייבים
316,779	שינוי בהתחייבויות לספקים וזכאים
<u>1,789,630</u>	סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
<u>1,209,512</u>	סה"כ התאמות לפעילות שוטפת

באור 1 - כללי

א. החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ נוסדה ונרשמה ברשם החברות בתאריך 27.5.19 והחלה את פעילותה העסקית בחודש יולי 2020.

ב. החברה הינה זרוע ביצועית של עיריית אור יהודה (להלן "העירייה").

ג. מטרת החברה ועיסוקה הינם תכנון וביצוע פרויקטים עירוניים בתחומי הפיתוח והבינוי בעיר, וכן ייזום ומימוש הזדמנויות מניבות בשטחים ובנכסים עירוניים.

ד. כל מניות החברה מוחזקות על ידי עיריית אור יהודה.

באור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים הם כדלקמן :

א. השפעת השינויים בכח הקנייה של המטבע הישראי

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים על בסיס הערכים ההסטוריים ללא התחשבות בשינויים בכח הקנייה של המטבע הישראי.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

כולל מזומנים שלא מוטלת הגבלה כלשהיא על השימוש המיידית בהם ופקדונות נזילים הניתנים למימוש באופן מידי ואשר התקופה עד למועד פדיונם, ממועד ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

ג. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת והפחתות שנצברו. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים המספיקים להפחתת נכסים לאורך תקופת השימוש המשוערת בהם (ריהוט וציוד 33%-7%).

ד. הכרה בהכנסות מתמשכות

בדוחות הכספיים ההכרה בהכנסה בגין הכנסות שוטפות ופרוייקטים לפיתוח העיר, נעשית על בסיס מצטבר, בהקבלה לרישום הוצאות בגין אותן הכנסות. ההכרה בהכנסות והוצאות בגין פעילות מתמשכת נרשמות על בסיס מצטבר. בדוח הכספי נערכה התחשבות ביניים עם הספקים ועם עיריית אור יהודה בגין העבודות המבוצעות. הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון נזקפות במלואן לדוח רוו"ה.

ה. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, ועל הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שאין להן גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

ליום 31 בדצמבר 2020
ש"ח
7,999,082
148,396
41,888
4,850
<u>8,194,216</u>

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

הכנסות לקבל
הוצאות מראש
מס הכנסה מקדמות בניכוי הפרשות
חייבים אחרים ויתרות חובה
סה"כ חייבים ויתרות חובה:

הכנסות לקבל-בגין פרויקטים בביצוע עבור העירייה.

ליום 31 בדצמבר 2020	גריעות בתקופה	תוספות בתקופה	ליום 1 בינואר 2020	באור 4 - רכוש קבוע, נטו
ש"ח				הרכב :
				עלות
23,913		23,913		מחשבים ריהוט וציוד
23,913		23,913		סה"כ עלות
=====				
				פחת
1,419		1,419		מחשבים ריהוט וציוד
1,419		1,419		סה"כ פחת
=====				
				עלות מופחתת
22,494		22,494		מחשבים ריהוט וציוד
22,494		22,494		סה"כ עלות מופחתת
=====				

ליום 31 בדצמבר 2020 ש"ח
74,411
70,580
62,628
1,472,851
7,405,060
9,085,530

באור 5 - זכאים ויתרות זכות

עובדים
מוסדות בגין עובדים
מוסדות ממשלתיים אחרים נטו
מקדמות מלקוחות
הוצאות לשלם
סה"כ זכאים ויתרות זכות:

1. מקדמות מלקוחות-מקדמות מהעירייה בניכוי יתרת חו"ז בסך 3,465 אלפי ש"ח.

2. הוצאות לשלם-בגין פרויקטים בביצוע עבור העירייה.

ליום 31 בדצמבר 2020 ש"ח
1,000
1,000

באור 6 - הון מניות

הון מניות
סה"כ הון מניות:

הון המניות מורכב מ1000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח כל אחת

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2020
ש"ח
534,150
18,503
19,567
26,482
1,419
16,331
4,012
123,554
19,102
<u>763,120</u>

באור 7 - הוצאות הנהלה וכלליות

שכר עבודה ונלוות
מקצועיות וספרות מקצועית
אחזקת משרד
אחזקת רכב
פחת
פרסום
כבודים וארוח
הוצאות משפטיות
משרדיות
סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות:

באור 8 - עסקאות עם צדדים קשורים והסכמים מהותיים
להלן יתרות ועסקאות מול עיריית אור יהודה (באש"ח) :

31.12.20

א. יתרות כספיות

7,999	הכנסות לקבל בגין פרוייקטים בביצוע
(1,473)	עיריית אור יהודה - יתרה שוטפת
10,785	הכנסות מעיריית אור יהודה

ב. הסכמים מהותיים שנחתמו ע"י החברה

1. עפ"י הסכם הניהול שנחתם בין החברה לעירייה בחודש יולי 2020, החברה זכאית לדמי ניהול בשיעור 5% מעלות ביצוע הפרוייקטים, כלומר סה"כ התשלומים נטו בניכוי קיזוזים שונים, ששולמו לקבלנים וליועצים באופן ישיר לפרוייקטים אשר הוזמנו ע"י העירייה.
 2. בחודש יוני 2020 נחתם הסכם עם קבלן שזכה במכרז לביצוע עבודות גלעין בשכונת פארק איילון בהיקף של כ-28 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ - הפרוייקט מהווה חלק מהכנת התשתיות לפרוייקט תמ"ל 1046 שהינו הקמת שכונת מגורים הכוללת כאלפיים יח"ד וכמיליון מ"ר תעסוקה ומסחר.
 3. בחודש יוני 2020 נחתם הסכם עם קבלן שזכה במכרז לביצוע עבודות פיתוח ברח' יהדות קנדה בהיקף של כ-7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ - כחלק מחיזוק התשתיות העירוניות בעיר הותיקה, חידוש והרחבת רחוב יהדות קנדה. לפרוייקט צפוי שלב נוסף ואחרון של המקטע הדרומי ברחוב.
 4. בחודש אוגוסט 2020 נחתם הסכם עם קבלן שזכה במכרז לביצוע עבודות פיתוח בשכונת בית בפארק בהיקף של כ-28 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ - שכונה חדשה שנבנית כחלק מהסכם הגג שעליו חתמה העירייה. השכונה צפויה להתאכלס החל מהרבעון הרביעי של שנת 2021.
 5. בחודש אוגוסט 2020 נחתם הסכם עם קבלן שזכה במכרז לביצוע בניית מוסדות חינוך וציבור חדשים בעיר בהיקף של כ-30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ - הקמת מבני ציבור וחינוך בעיר הותיקה, ביניהם אולם ספורט בחטי"ב יובלים, מרכז הדר הכולל מועדון נוער, בתי כנסת ומרכז הנצחה.
 6. בחודש אוקטובר 2020 נחתם הסכם עם קבלן שזכה במכרז לביצוע עבודות פיתוח במתחם נעימי בזק בהיקף של כ-13 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ - הפרוייקט כולל 300,000 מ"ר תעסוקה ומסחר, ונמצא בשלבי הקמה שונים ע"י יזם פרטי והחברה אחראית לפיתוח התשתיות במתחם.
- נכון לסוף שנת 2020 החברה מנהלת פרוייקטים שונים בהיקף של כ-393 מיליוני ש"ח. בהתאם להסכמים עם הקבלנים בפרוייקטים המבוצעים, מחייבת החברה את הקבלנים בדמי ניהול בשיעור 6% מהחשבונות המשולמים להם.

באור 9 - הכנסות ועלויות הפרוייקטים

הכנסות מפעילויות (באלפי ש"ח)

<u>2020</u>	
10,294	הכנסות מביצוע פרוייקטים עבור העירייה
491	הכנסות מדמי ניהול מהעירייה
495	הכנסות מדמי ניהול מקבלנים
77	הכנסות מדמי מכרזים
<u>11,357</u>	

עלות הפעילויות (באלפי ש"ח)

1,552	פרוייקט רח' יהדות קנדה
884	פרוייקט רח' איילת השחר
2,249	פרוייקט בית בפארק
2,047	פרוייקט גלעין פארק איילון
1,095	פרוייקט פיתוח פארק איילון
2,044	פרוייקט מרכז הדר
283	פרוייקטים שונים
<u>10,157</u>	

החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ

51603142-4

דוח מותאם לצרכי מס הכנסה

לשנת המס 2020

שקל חדש

440,102

רווח לפי דוח רווח והפסד

התאמות נדרשות לצרכי מס (הפחת)/הוסף

כיבודים ומתנות

1,686

441,788

הכנסה חייבת מותאמת לשנת המס 2020


חתימה

תאריך: 30/05/2021

ronen barel & co. accountant
derech moshe dayan 3 yahud monoson
Phone: 03/5446088
Fax: 03/5447088

רונן בראל ושות', רואי חשבון
דרך משה דיין 3 יהוד מונוסון
טלפון: 03/5446088
פקס: 03/5447088

חוות דעת רואה חשבון

בדקנו את דוח ההתאמה של החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ לשנת המס 2020 (אליו צורפו המסמכים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאם את הרווח של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 לרווח שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסויימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32א', נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפיסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה והוראות המעבר לגבי תום תחולת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985.

רונן בראל ושות'
רואי חשבון

יהוד מונוסון
30 במאי 2021

ronen barel & co. accountant
derech moshe dayan 3 yahud monoson
Phone: 03/5446088
Fax: 03/5447088

רון בראל ושות', רואי חשבון
דרך משה דיין 3 יהוד מונוסון
טלפון: 03/5446088
פקס: 03/5447088

לכבוד
החברה לפיתוח אור יהודה בע"מ
ח.פ. 516031424

הנדון: אישור רו"ח על קיזוז ניכויים במקור לשנת המס 2020

הרינו לאשר כי קיימים מסמכים נאותים לגבי סכומי המס שנוכו במקור בסך 143,348 ש"ח ואשר נכללו בדו"ח על הכנסותיך לשנת המס 2020 כמפורט בנספח המצורף בזאת והמסומן בחותמת משרדנו לשם זיהוי וכי התקבולים מהם נוכו סכומי המס במקור נכללו בדו"ח על הכנסותיך לשנת המס הנ"ל. אישורנו זה מבוסס על הכללים שנקבעו בתדריך בדבר חוות דעת רואה חשבון על ניכוי מס במקור כפי שהוסכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל.

רון בראל ושות'
רואי חשבון

יהוד מונוסון
30-05-2021