

דוחות כספיים של

החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2022

החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן הענינים

עמוד

| | |
|------|------------------------------|
| 2 | דוח רואה החשבון המבקר |
| 3 | דוחות על המצב הכספי |
| 4 | דוחות על הרווח הכולל |
| 5 | דוחות על השינויים בהון העצמי |
| 6-7 | דוחות על תזרימי המזומנים |
| 8-18 | באורים לדוחות הכספיים |

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיק בע"מ

בקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיק בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, את הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות 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 בקורתנו.

ערכנו את בקורתנו בהתאם לתקני בקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הבקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. בקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. בקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שבקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

2 במאי 2023

| ליום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------|-------------------|------|--|
| 2021 | 2022 | | |
| שקלים חדשים | | באור | |
| נכסים שוטפים: | | | |
| 1,911,663 | 1,980,160 | | מזומנים |
| 300,526 | 1,414,685 | | פקדון לזמן קצר |
| 41,209,997 | 51,672,466 | 3 | חייבים ויתרות חובה |
| - | 10,492 | 7 | מלאי עבודות בביצוע, נטו |
| 71,456 | 61,866 | .א13 | מסים נדחים |
| <u>43,493,642</u> | <u>55,139,669</u> | | |
| נכסים לא שוטפים: | | | |
| 77,080 | 67,726 | | הוצאות מראש |
| 226,309 | 294,641 | 4 | רכוש קבוע, נטו |
| 19,427 | 20,856 | .א13 | מסים נדחים |
| <u>322,816</u> | <u>383,223</u> | | |
| <u>43,816,458</u> | <u>55,522,892</u> | | |
| התחייבויות שוטפות: | | | |
| 6,501,038 | 6,923,211 | 5 | ספקים והמחאות לפרעון |
| 30,539,936 | 41,841,013 | 6 | זכאים ויתרות זכות |
| 443 | - | 7 | מקדמות ממזמיני עבודות, נטו |
| <u>37,041,417</u> | <u>48,764,224</u> | | |
| <u>47,183</u> | - | 8 | התחייבויות לא שוטפות - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד |
| | | 9 | תביעות תלויות |
| הון עצמי: | | | |
| 50,000 | 50,000 | 10 | הון מניות |
| 6,677,858 | 6,708,668 | | יתרת רווח |
| <u>6,727,858</u> | <u>6,758,668</u> | | |
| <u>43,816,458</u> | <u>55,522,892</u> | | |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

טל אוחנה, מנכ"ל

חיים ביבס, יו"ר
דירקטוריון

2 במאי 2023
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | | |
|---------------------------------|-------------|------|--|
| 2021 | 2022 | | |
| שקלים חדשים | | באור | |
| 113,397,943 | 145,015,393 | | הכנסות מעבודות קבלניות |
| 108,453,566 | 140,815,250 | | עלות העבודות הקבלניות |
| 4,944,377 | 4,200,143 | | <u>רווח מפעולות רגילות</u> |
| 4,887,115 | 4,157,306 | 11 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 57,262 | 42,837 | | <u>רווח תפעולי</u> |
| 18,371 | 3,200 | 12 | הוצאות מימון, נטו |
| 3,000 | 800 | | רווח הון ממכירת רכוש קבוע |
| 41,891 | 40,437 | | <u>רווח לפני מסים על ההכנסה</u> |
| 8,852 | 9,627 | 13 | מסים על הכנסה |
| 33,039 | 30,810 | | <u>רווח כולל לשנה</u> |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

1

| סה"כ | יתרת רווח | הון המניות | |
|------------------|------------------|---------------|--------------------------|
| שקלים חדשים | | | |
| 6,694,819 | 6,644,819 | 50,000 | יתרה ליום 1 בינואר 2021 |
| 33,039 | 33,039 | - | רווח כולל לשנה |
| 6,727,858 | 6,677,858 | 50,000 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |
| 30,810 | 30,810 | - | רווח כולל לשנה |
| <u>6,758,668</u> | <u>6,708,668</u> | <u>50,000</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|---------------------------------|-------------|--|
| 2021 | 2022 | |
| שקלים חדשים | | |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u> |
| 33,039 | 30,810 | רווח כולל לשנה |
| 165,727 | 1,278,858 | נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת |
| 198,766 | 1,309,668 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת |
| | | <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u> |
| 3,000 | 800 | תמורה ממכירת רכוש קבוע |
| (56,182) | (127,812) | רכישת רכוש קבוע |
| 303 | (1,114,159) | פקדון, נטו |
| (52,879) | (1,241,171) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה |
| 145,887 | 68,497 | <u>עליה במזומנים</u> |
| 1,765,776 | 1,911,663 | <u>יתרת מזומנים לתחילת השנה</u> |
| 1,911,663 | 1,980,160 | <u>יתרת מזומנים לסוף השנה</u> |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

| לשנה שהסתיימה ביום | | |
|--------------------|--------------|--|
| 31 בדצמבר | | |
| 2021 | 2022 | |
| שקלים חדשים | | |
| | | <u>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u> |
| (3,000) | (800) | רווח הון ממכירת רכוש קבוע |
| 61,981 | 59,480 | פחת |
| - | (47,183) | קיטון בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד |
| 58,981 | 11,497 | |
| | | <u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u> |
| (4,587,698) | (10,462,469) | גידול בחייבים ויתרות חובה |
| (14,299) | 8,161 | מסים נדחים, נטו |
| (4,100) | 9,354 | הוצאות מראש, נטו |
| 1,148,509 | 422,173 | גידול בספקים והמחאות לפרעון |
| 3,574,603 | 11,301,077 | גידול בזכאים ויתרות זכות |
| (10,269) | (10,935) | קיטון במקדמות ממזמיני עבודות, נטו \ גידול במלאי עבודות בביצוע, נטו |
| 106,746 | 1,267,361 | |
| 165,727 | 1,278,858 | |

באור 1 - כללי

- א. החברה הינה חברה עירונית שהתאגדה כחברה פרטית ונרשמה ביום 28 באפריל 1996. החברה קבלה את אישור שר הפנים להקמתה ביום 14 במרץ 1996. לחברה תקנון מעודכן מיום 1 במרץ 2016. עיריית מודיעין - מכבים - רעות (להלן "העירייה") מחזיקה במלוא זכויות השליטה והבעלות בה. מטרתיה העיקריות של החברה הן ליזום, לפתח, להקים, לבנות ולעודד הקמתם ופיתוחם של פרויקטים מכל מין וסוג לרווחתם של העיר מודיעין - מכבים - רעות ותושביה.
- ב. בתקופת הדוח עסקה החברה בייזום וניהול פרויקטים וכן בביצוע עבודות בניה ופיתוח בקבלנות עבור העירייה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו באופן עקיב בעריכת הדוחות הכספיים, הם:

א. הגדרות:

- | | | |
|--------------|---|---|
| החברה | - | החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ. |
| צדדים קשורים | - | כהגדרתם בתקן חשבונאות 41 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. |
| העירייה | - | עיריית מודיעין - מכבים - רעות. |
| מדד | - | מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. |

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים - הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים על בסיס המוסכמה של העלות ההסטורית ולא בסכומים מדווחים כנדרש בתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

בחודש אוקטובר 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של הדוחות הכספיים". בהתאם לתקן זה ובהתאם לתקן חשבונאות מספר 17 שפורסם בחודש דצמבר 2002, תופסק ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004, ויושמו כללי מעבר לדוח כספי נומינלי.

ג. מסים נדחים -

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מסים על ההכנסה (להלן - התקן). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מסים על ההכנסה ומסים נדחים בדוחות הכספיים.

מסים נדחים מחושבים בשל הפרשים זמניים בין ערכם הפנקסי של הנכסים וההתחייבויות בדוח על המצב הכספי, לבין ערכם לצרכי מס הכנסה. המסים הנדחים מחושבים לפי שעורי המס הצפויים לחול בעת ניצול המסים הנדחים בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף בתאריך הדוח על המצב הכספי. באשר לגורמים בגינם נוצרו המסים הנדחים - ראה באור 13א.

ד. מלאי עבודות בבצוע, נטו -

מייצג את עלות העבודות שטרם הוכרו כהוצאות בנכוי מקדמות בגין אותם פרויקטים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע: (1) החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 27 - רכוש קבוע (להלן - התקן) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

לאחר ההכרה הראשונית ברכוש קבוע בהתבסס על עלות הרכישה, התקן מאפשר לבחור בשיטת העלות או בשיטת הערכה מחדש כמדיניות חשבונאית, וליישם אותה בעקביות לגבי קבוצה של פריטי רכוש קבוע שהיא בעלת מהות ושימוש דומים.

כל חלק משמעותי של רכוש קבוע בעל אורך חיים שונה, יופחת בנפרד (שיטת הרכיבים). שינוי בשיטת פחת יטופל כשינוי באומדן חשבונאי, באופן פרוספקטיבי מכאן ולהבא.

חלקי חילוף וציוד עזר שאינם מקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יוצגו כמלאי וייזקפו לדוח על הרווח הכולל עם צריכתם. חלקי חילוף וציוד עזר המקיימים את הקריטריונים של רכוש קבוע, יטופלו כרכוש קבוע.

עלות רכוש קבוע שהתקבל בעסקת החלפה תימדד על פי שווי הוגן, אלא אם העסקה חסרת מהות מסחרית או שלא ניתן למדוד באופן מהימן את השווי הוגן של הרכוש הקבוע שהתקבל או שנמסר.

עלות רכוש קבוע תכלול גם אומדן ראשוני של עלויות פירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס, אשר בגינם לחברה קיימת מחייבות.

החברה בחרה ליישם את מודל העלות.

(2) הרכוש מופחת לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים. שעורי הפחת השנתיים הם:

| % | |
|------|----------------|
| 6-33 | ריהוט וציוד |
| 10 | שיפורים במושכר |

(3) החברה בוחנת כל תקופת דיווח את הצורך ברשום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 (ראה ט. להלן).

ו. מקדמות ממזמיני עבודות, נטו- מייצג את המקדמות שטרם הוכרו כהכנסות בנכוי עלות העבודות שטרם בוצעו בגין אותם פרויקטים.

ז. הכרה בהכנסות: החברה מיישמת את תקן חשבונאות מס' 25 של המוסד לתקינה - "הכנסות", הקובע כללי הכרה, מדידה, הצגה וגילוי, לגבי הכנסות שמקורן ממכירת סחורות שנרכשו או שיוצרו על ידי החברה, הספקת שירותים וכן הכנסות הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסים של החברה (הכנסות רבית, תמלוגים או דיבידנד). ההכנסות נמדדות, בהתאם למפורט להלן, לפי השווי הוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל, בהתחשב בסכומי הנחות מסחריות ו/או הנחות כמות שהחברה מעניקה.

(1) הכנסות מהספקת שירותים - הכנסות מהספקת שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ובתנאי שסכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן. החברה קובעת את שלב ההשלמה של העסקה על בסיס עלויות שהושקעו בעבודה שבוצעה. שיטה זו מודדת באופן מהימן את השרותים שבוצעו, בהתאם למהות העסקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(2) הכנסות מרבית, תמלוגים או דיבידנדים - הכנסות מרבית, תמלוגים או דיבידנדים, הנובעות משימוש שעושים אחרים בנכסי החברה מוכרות בתנאי שצפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקיה יזרמו לחברה, וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן, ובתנאי ששלב ההשלמה של העסקה בתאריך הדוח על המצב הכספי ניתן למדידה באופן מהימן. הכנסת רבית מוכרת תוך שימוש בשיטת הרבית האפקטיבית.

בהתאם לכך הכנסות נכללות בדוח על הרווח הכולל כמפורט להלן:

מעבודות על פי חוזה ביצוע - הכנסות מעבודות על פי חוזה ביצוע נכללות בהתאם לתקן חשבונאות מספר 4 - עבודות על פי חוזה ביצוע (להלן - התקן).

לפי התקן, נרשמות הכנסות מביצוע עבודות על פי שיטת שיעור ההשלמה ובלבד שמתקיימים כל אלה:

- ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן.
- גביית ההכנסות צפויה.
- העלויות הכרוכות בביצוע העבודות ידועות או שניתנות לאומדן מהימן.
- לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת החברה להשלים את העבודה ולעמוד בתנאי החוזה עם הלקוח.
- שיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן.
- שיעור ההשלמה נקבע על בסיס העלות בפועל מול העלות הכוללת החזויה. לגבי עבודות שבהן צפוי הפסד נזקפת הפרשה למלוא ההפסד הצפוי.
- כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה ביצוע תוכר ההכנסה בגובה עלויות שהוצאו אשר השבתן צפויה.

ח. שימוש באומדנים - הכנת דוחות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על סכומי הרכוש וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות והוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

ט. ירידת ערך של נכסים - החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 - ירידת ערך נכסים (להלן - התקן). התקן קובע נהלים שעל החברה ליישם כדי להבטיח שנכסיה שבדוח על המצב הכספי (שלגביהם חל התקן), לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם, שהינו הגובה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי השימוש (הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס וממימושו). התקן חל על כל הנכסים בדוח על המצב הכספי, נכסי מס ונכסים כספיים (פרט לנכסים כספיים שהם השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). כמו כן קובע התקן את כללי ההצגה והגילוי לגבי נכסים שחלה ירידה בערכם. כאשר ערכו של נכס בדוח על המצב הכספי עולה על הסכום בר-ההשבה שלו על החברה להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד שהוכר כאמור יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של מטבע חוץ :
להלן נתוני מדד המחירים לצרכן, ושערי החליפין היציגים של הדולר של ארה"ב :

| <u>שער החליפין של \$1 ארה"ב</u> | <u>מדד מחירים לצרכן *</u> | <u>בגמר השנה</u> |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 3.519 | 152.72 | 2 0 2 2 |
| 3.110 | 145.08 | 2 0 2 1 |
| 3.215 | 141.12 | 2 0 2 0 |
| | | <u>השינוי במשך השנה</u> |
| 13.2% | 5.3% | 2 0 2 2 |
| (3.3%) | 2.8% | 2 0 2 1 |

* על פי המדד בגין החודש המסתיים בתאריך הדוח על המצב הכספי לפי בסיס ממוצע 1998 = 100.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

א. הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | |
|--------------------|------------|
| 2021 | 2022 |
| שקלים חדשים | |
| 14,633,473 | 20,879,080 |
| 26,046,973 | 29,951,645 |
| 40,680,446 | 50,830,725 |
| 136,230 | 560,877 |
| 212,854 | 86,557 |
| 180,467 | 194,307 |
| 41,209,997 | 51,672,466 |

עיריית מודיעין - מכבים - רעות
יתרות חו"ז
הכנסות לקבל (כולל מפרויקטים ארוכי טווח ראה ב. להלן)

הכנסות לקבל
הוצאות מראש
מס הכנסה מקדמות בנכוי הפרשה

ב. הכנסות לקבל מפרויקטים ארוכי טווח:

| ליום 31 בדצמבר | |
|--------------------|---------------|
| 2021 | 2022 |
| שקלים חדשים | |
| 875,662,193 | 970,988,452 |
| (865,401,560) | (964,091,294) |
| 10,260,633 | 6,897,158 |
| 849,801,395 | 942,167,712 |
| (849,801,395) | (942,167,712) |
| - | - |
| 10,260,633 | 6,897,158 |

סכום ההכנסות שהוכרו
בנכוי - תקבולים ממזמיני עבודה

עבודות בבצוע
בנכוי - עלויות שהוכרו

באור 4 - רכוש קבוע, נטו

הרכב הרכוש הקבוע והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות והתנועה בהם בשנת 2022, הינם:

| סה"כ | שיפורים במושכר | ריהוט וציוד | שקלים חדשים | |
|---------|-------------------|----------------|-------------|---------------------------------|
| 842,617 | 142,264 | 700,353 | | עלות: |
| 127,812 | 60,519 | 67,293 | | יתרה לתחילת השנה |
| (2,580) | - | (2,580) | | תוספות |
| 967,849 | 202,783 | 765,066 | | גריעות |
| | | | | יתרה לסוף שנה |
| | | | | פחת שנצבר: |
| 616,308 | 97,225 | 519,083 | | יתרה לתחילת שנה |
| 59,480 | 13,166 | 46,314 | | תוספות |
| (2,580) | - | (2,580) | | גריעות |
| 673,208 | 110,391 | 562,817 | | יתרה לסוף שנה |
| 294,641 | 92,392 | 202,249 | | עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022 |
| 226,309 | 45,891 | 181,270 | | עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021 |

באור 5 - ספקים והמחאות לפרעון

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|-----------|---------------|
| 2021 | 2022 | |
| שקלים חדשים | | |
| 4,016,691 | 3,011,438 | חובות פתוחים |
| 2,484,347 | 3,911,773 | המחאות לפרעון |
| 6,501,038 | 6,923,211 | |

באור 6 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|--------------------|-------------------|------------------------|
| 2021 | 2022 | |
| שקלים חדשים | | |
| 276,115 | 250,142 | עובדים ומוסדות ניכויים |
| 310,680 | 268,983 | הפרשה לחופשה ולהבראה |
| 27,578,223 | 39,845,963 | הפרשה להשלמת עבודות |
| 1,903 | 1,700 | מס ערך מוסף |
| 2,276,299 | 1,427,164 | הכנסות מראש |
| 96,716 | 47,061 | הוצאות לשלם |
| <u>30,539,936</u> | <u>41,841,013</u> | |

באור 7 - מלאי עבודות בבצוע (מקדמות ממזמיני עבודות), נטו

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר | | |
|--------------------|-----------|-------------------------------|
| 2021 | 2022 | |
| שקלים חדשים | | |
| 893,913 | 2,948,933 | מלאי עבודות בביצוע |
| 894,356 | 2,938,441 | תקבולים על חשבון ביצוע עבודות |
| (443) | 10,492 | |

באור 8 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

התחייבות החברה לתשלום פיצויי פרישה לעובדים מכוסה ברובה על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח. סכומי הפרמיות אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי מאחר והפוליסות אינן בשליטתה ובניהולה של החברה. בחשבונות נכללה הפרשה מתאימה בגין חלק ההתחייבות שאינו מכוסה עלי ידי הפוליסה.

באור 9 - תביעות תלויות

בחדש נובמבר 2019 הוגשה תביעה כספית על סך של כ- 6,160 אלפי ש"ח כנגד החברה וכנגד קבלן ביצוע מטעמה בגין תשלום עבור תוספות וחריגים בפרויקט שביצעו התובעות בשכונת נופים. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועצה המשפטי, קיים קושי להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה. לפיכך, החברה לא כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגין תביעה זו.

באור 10 - הון מניות

א. הרכב לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2022:

| מונפק ונפרע | רשום | |
|---------------|---------------|----------------------------------|
| מספר המניות | | |
| <u>50,000</u> | <u>50,000</u> | מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב |

ב. כל המניות מוחזקות בידי עיריית מודיעין - מכבים - רעות.

באור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---------------------------------|------------------|
| 2021 | 2022 |
| שקלים חדשים | |
| 3,336,644 | 2,884,055 |
| 89,746 | 69,023 |
| 142,937 | 137,077 |
| 380,591 | 210,757 |
| 45,109 | 27,950 |
| 19,577 | 24,811 |
| 467,422 | 348,059 |
| 203,814 | 203,642 |
| 25,328 | 29,767 |
| 49,909 | 100,289 |
| 64,057 | 62,396 |
| 61,981 | 59,480 |
| <u>4,887,115</u> | <u>4,157,306</u> |

שכר, נלוות והשתתפות בעלויות שכר
 אחזקת משרד, משרדיות ופרסום
 אחזקת מחשב
 שכר דירה
 דואר וטלפון
 כיבודים ומתנות
 אחזקת רכב
 שרותים מקצועיים
 השתלמויות וספרות מקצועית
 מסים ואגרות
 ביטוחים ושונות
 פחת

באור 12 - הוצאות מימון, נטו

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---------------------------------|---------------|
| 2021 | 2022 |
| שקלים חדשים | |
| 23,528 | 25,975 |
| 4,291 | 8,832 |
| 866 | 13,943 |
| <u>5,157</u> | <u>22,775</u> |
| <u>18,371</u> | <u>3,200</u> |

הוצאות:

רבית ועמלות בנק

בנכוי הכנסות:

רבית והפרשי הצמדה מס הכנסה

רבית על פקדונות

באור 13 - מסים על הכנסה

א. מסים נדחים :

(1) הגורמים העקריים שבגינם נוצרו מסים נדחים והתנועה בהם, הינם כדלקמן :
 בגין נכסים והתחייבויות

| הפרשה לחופשה ולהבראה | התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד | זקיפת הנהלה וכלליות ומימון לעבודות בבצוע | סה"כ | |
|----------------------|-------------------------------------|--|---------|--------------------------|
| שקלים חדשים | | | | |
| 62,120 | 10,852 | 3,612 | 76,584 | יתרה ליום 1 בינואר 2021 |
| 9,336 | - | 4,963 | 14,299 | שינויים בשנת 2021 |
| 71,456 | 10,852 | 8,575 | 90,883 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |
| (9,590) | (10,852) | 12,281 | (8,161) | שינויים בשנת 2022 |
| 61,866 | - | 20,856 | 82,722 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 |

(2) המסים הנדחים מוצגים בדוחות על המצב הכספי כדלקמן :

| ליום 31 בדצמבר | | |
|----------------|--------|------------------------|
| 2021 | 2022 | |
| שקלים חדשים | | |
| 71,456 | 61,866 | במסגרת נכסים שוטפים |
| 19,427 | 20,856 | במסגרת נכסים לא שוטפים |
| 90,883 | 82,722 | |

(3) המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעור המס הצפוי לחול בעת מימושם.

(4) מימוש יתרות המסים הנדחים מותנה בקיום הכנסה חייבת במס בשנים הבאות בסכום מתאים.

ב. הרכב המסים על ההכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל :

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | |
|------------------------------|---------|-------------|
| 2021 | 2022 | |
| שקלים חדשים | | |
| 14,299 | (8,161) | מסים נדחים |
| (23,151) | (1,466) | מסים שוטפים |
| 8,852 | 9,627 | |

באור 13 - מסים על הכנסה (המשך)

- ג. שיעורי מס חברות -
 ביום 5 בדצמבר 2011, עבר בכנסת חוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011, אשר קבע, בין היתר, ששיעור מס החברות יעלה ל-25% החל משנת המס 2012 ואילך.
 ביום 5 באוגוסט 2013, עבר בכנסת חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013, אשר קבע, בין היתר, העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 בשיעור של 1.5%.
 בהתאם לתיקונים האמורים, שיעורי מס החברות החלים על החברה משנת המס 2012 הינם :
 בשנות המס 2012 ו-2013 - 25% ומשנת המס 2014 ואילך - 26.5%.
 בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1 בינואר 2016.
 בחודש דצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק התקציב וחוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018. במסגרת החקיקה ירד מס החברות ל-24% לשנת 2017 ול-23% לשנת 2018 ואילך.
- ד. שומות מס -
 החברה קיבלה שומות סופיות או הנחשבות כסופיות לתקופה עד וכולל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

באור 14 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. במשך תקופת הדוח ביצעה החברה עסקאות עם עיריית מודיעין - מכבים - רעות, בעלת השליטה בחברה (להלן - העירייה), המשתקפות בדוח הכספי כדלקמן:

1. יתרות עם העירייה:

| ליום 31 בדצמבר | |
|--------------------|------------|
| 2021 | 2022 |
| שקלים חדשים | |
| 40,680,446 | 50,830,725 |

חייבים ויתרות חובה -

2. עסקאות עם העירייה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | |
|---------------------------------|-------------|
| 2021 | 2022 |
| שקלים חדשים | |
| 112,359,001 | 143,027,744 |
| 43,548 | 90,749 |

בסעיפי הכנסות -

מעבודות קבלניות

בסעיפי ההוצאות -

הנהלה וכלליות - הוצאות ארנונה

לשנת המס 2022

שקלים חדשים

40,437

רווח - לפי דוח על הרווח הכולל

נוסף - הוצאות שאינן מותרות לנכוי:

4,057

השתלמויות

7,010

כיבודים ומתנות

53,376

הוצאות הנהלה וכלליות לפי סעיף 18ד' לפקודה

20

הוצאות מימון לפי סעיף 18ד' לפקודה

64,463

פחות - הכנסות פטורות \ אחרות:

8,832

רבית והפרשי הצמדה מס הכנסה

800

רווח הון ממכירת רכוש קבוע

41,697

קיטון בהפרשה לחופשה והבראה

47,183

קיטון בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד

98,512

רווח השנה לפני השפעת חוק מס הכנסה

(תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20)

6,388

(השפעת תקופת התחולה), התשס"ח-2008

השפעת תיקון מס' 20 הנ"ל-

14

נכוי בשל פחת (טופס 1343 מצ"ב)

6,374

הכנסה חייבת לצרכי מס הכנסה לשנת המס 2022

יתרות להעברה לשנים הבאות:

923,934

הפסד הון

יתרת הוצאות שהונו לפרויקטים לפי סעיף 18ד' לפקודה:

90,612

הנהלה וכלליות

67

מימון

חוות דעת רואי חשבון
על מקדמה בגין הוצאות עודפות
החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיז בע"מ

כרואי חשבון של החברה, הרינו לדווח כי בהתאם לספרי החשבונות שלה לשנת המס 2022, אשר בוקרו על ידינו, החברה שילמה כמקדמה בגין הוצאות עודפות, סך 902 ש"ח.

סכום המקדמה הנ"ל שולם לפקיד שומה רמלה בתיק ניכויים מספר 925158727.

ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

2 במאי 2023