

דוחות כספיים של

החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

ליום 31 בדצמבר 2024

החברה הכלכלית לפיתוח מודיעין עיר העתיד בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

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 2024 ו-2023, 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), התשל"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 שיושמו 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 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 8. בדוחות הכספיים בדבר תביעה על סך של כ- 30,486 אלפי ש"ח שהוגשה כנגד החברה אשר בשלב זה לא ניתן להעריך את תוצאותיה. בדוחות הכספיים לא נכללה הפרשה בגין תביעה זו.


ליאון אורליצקי ושות'
רואי חשבון

27 באפריל 2025

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
שקלים חדשים		באור	
2,391,319	1,330,531		נכסים שוטפים:
3,201,660	-		מזומנים
26,243,063	17,077,687	3	פקדון לזמן קצר
-	3,233	4	חייבים ויתרות חובה
66,286	74,448	.A12	מלאי עבודות בביצוע, נטו
31,902,328	18,485,899		מסים נדחים
נכסים לא שוטפים:			
25,079	13,689		הוצאות מראש
264,241	219,976	5	רכוש קבוע, נטו
38,058	87,954	.A12	מסים נדחים
327,378	321,619		
32,229,706	18,807,518		
התחייבויות שוטפות:			
-	11,514		משיכת יתר מבנק
2,475,925	66,055	6	ספקים והמחאות לפרעון
22,814,109	11,853,599	7	זכאים ויתרות זכות
102,417	-	4	מקדמות ממזמיני עבודות, נטו
25,392,451	11,931,168		
8,460	46,903	.A12	התחייבויות לא שוטפות -
עתודה למסים נדחים			
תביעות תלויות			
8			
הון עצמי:			
50,000	50,000	9	הון מניות
6,778,795	6,779,447		יתרת רווח
6,828,795	6,829,447		
32,229,706	18,807,518		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישיעיהו בר דב, מנכ"ל

חיים ביבס, יו"ר
דירקטוריון

27 באפריל 2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024			
שקלים חדשים		באור		
133,233,741	85,763,315		הכנסות מעבודות קבלניות	
129,073,560	81,433,028		עלות העבודות הקבלניות	
4,160,181	4,330,287		<u>רווח מפעולות רגילות</u>	
4,044,086	4,321,471	10	הוצאות הנהלה וכלליות	
116,095	8,816		<u>רווח תפעולי</u>	
27,941	5,267	11	הוצאות מימון, נטו	
2,000	-		רווח הון ממכירת רכוש קבוע	
90,154	3,549		<u>רווח לפני מסים על ההכנסה</u>	
20,027	2,897	12	מסים על הכנסה	
70,127	652		<u>רווח כולל לשנה</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המניות	יתרת רווח	סה"כ	שקלים חדשים
יתרה ליום 1 בינואר 2023	50,000	6,708,668	6,758,668
רווח כולל לשנה	-	70,127	70,127
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	50,000	6,778,795	6,828,795
רווח כולל לשנה	-	652	652
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	50,000	6,779,447	6,829,447

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
70,127	652
2,151,304	(4,268,844)
2,221,431	(4,268,192)
-	-
2,000	-
(25,297)	(5,770)
(1,786,975)	3,201,660
(1,810,272)	3,195,890
-	11,514
-	11,514
411,159	(1,060,788)
1,980,160	2,391,319
2,391,319	1,330,531

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לשנה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

תמורה ממכירת רכוש קבוע

רכישת רכוש קבוע

פקדון, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

אשראי לזמן קצר מבנקים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**עליה (ירידה) במזומנים****יתרת מזומנים לתחילת השנה****יתרת מזומנים לסוף השנה**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
		<u>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</u>
(2,000)	-	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
55,697	50,035	פחת
53,697	50,035	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</u>
25,429,403	9,165,376	קיטון בחייבים ויתרות חובה
(13,162)	(19,615)	מסים נדחים, נטו
42,647	11,390	הוצאות מראש, נטו
(4,447,286)	(2,409,870)	קיטון בספקים והמתאות לפרעון
(19,026,904)	(10,960,510)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
112,909	(105,650)	קיטון במקדמות ממזמיני עבודות, נטו \ גידול במלאי עבודות בביצוע, נטו
2,097,607	(4,318,879)	
2,151,304	(4,268,844)	

באור 1 - כללי

- א. החברה הינה חברה עירונית שהתאגדה כחברה פרטית ונרשמה ביום 28 באפריל 1996. החברה קיבלה 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. מטרותיה 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 ביזום 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. מלאי עבודות בביצוע, נטו - מייצג את עלות העבודות שטרם הוכרו כהוצאות בנכוי מקדמות בגין אותם פרויקטים.
- ד. 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 הפנקסני 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 12.

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 ההוגן 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 ממוזמני 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 ההוגן 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 השבטן 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 שאין 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:

שער החליפין של \$1 ארה"ב	מדד מחירים לצרכן *	בגמר השנה
3.647	162.33	2024
3.627	157.23	2023
3.519	152.72	2022
		השינוי במשך השנה
0.55%	3.24%	2024
3.07%	2.95%	2023

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

יא. תקני חשבונאות ופרשנויות חדשים בתקופה שלפני יישומם-

תקן חשבונאות 43 - הכנסות מחוזים עם לקוחות

תקן חשבונאות מספר 43 (להלן - התקן) פורסם על ידי המוסד לתקינה בחודש אוקטובר 2022. התקן, מבוסס בעיקרו על תקן דיווח כספי בינלאומי 15, קובע את אופן ההכרה, המדידה וההצגה של הכנסות מחוזים עם לקוחות ואת דרישות הגילוי לגביהן. התקן מחליף את תקן חשבונאות מספר 25, תקן חשבונאות מספר 2 הקמת בניינים למכירה ותקן חשבונאות מספר 4 עבודות על פי חוזה ביצוע ואת הבהרה 8 דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו והבהרה 9 הכנסות מעסקאות תוכנה. התקן יחול על דוחות כספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום מוקדם מותר. לדעת החברה ליישומו של התקן לא תהיה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
5,319,733	1,084,307
20,819,013	15,918,644
26,138,746	17,002,951
22,534	-
81,783	74,736
26,243,063	17,077,687

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

הכנסות לקבל
הוצאות מראש

ב. הכנסות לקבל מפרויקטים ארוכי טווח:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
1,017,489,391	1,083,023,323
(1,011,244,312)	(1,075,340,332)
6,245,079	7,682,991
988,063,250	1,051,640,444
(988,063,250)	(1,051,640,444)
-	-
6,245,079	7,682,991

סכום ההכנסות שהוכרו
בנכוי - תקבולים ממזמיני עבודה

עבודות בביצוע
בנכוי - עלויות שהוכרו

באור 4 - מלאי עבודות בביצוע (מקדמות ממזמיני עבודות), נטו

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
3,755,659	626,398
3,858,076	623,165
(102,417)	3,233

מלאי עבודות בביצוע
תקבולים על חשבון ביצוע עבודות

באור 5 - רכוש קבוע, נטו

הרכב הרכוש הקבוע והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות והתנועה בהם בשנת 2024, הינם:

ס"ה"ב	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד
שקלים חדשים		
988,776	202,783	785,993
5,770	-	5,770
994,546	202,783	791,763

עלות:

יתרה לתחילת השנה

תוספות

יתרה לסוף שנה

פחת שנצבר:

יתרה לתחילת שנה

תוספות

יתרה לסוף שנה

724,535	123,827	600,708
50,035	13,436	36,599
774,570	137,263	637,307
219,976	65,520	154,456
264,241	78,956	185,285

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

באור 6 - ספקים והמחאות לפרעון

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
316,043	64,815
2,159,882	1,240
2,475,925	66,055

חובות פתוחים

המחאות לפרעון

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
287,187	245,814	עובדים ומוסדות ניכויים
288,201	323,686	הפרשה לחופשה ולהבראה
20,746,127	9,823,512	הפרשה להשלמת עבודות
2,162	-	מס ערך מוסף
1,415,756	1,415,756	הכנסות מראש
2,838	16,918	מס הכנסה הפרשה בנכוי מקדמות
71,838	27,913	הוצאות לשלם
22,814,109	11,853,599	

באור 8 - תביעות תלויות

א. בחודש 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. בשנת 2024 שילמה החברה בהסדר פשרה סך של 740 אלפי ש"ח והתביעה סולקה.

ב. בחודש יוני 2023 הוגשה תביעה כספית על סך של כ- 30,486 אלפי ש"ח כנגד החברה בגין אי עמידה כביכול לספק לתובעת את "התכנון המפורט" הנדרש לביצוע עבודות וכן לא עמדה בלוחות הזמנים שנקבעו במסמכי המכרז. בחודש ינואר 2024 הגישה החברה תביעה שכנגד על סך של כ- 18,488 אלפי ש"ח. 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.

ג. כנגד החברה הוגשו הודעות על ידי צד ג' אשר נתבעת בקשר לאיחור במסירת דירות. החברה הגישה כתב הגנה ובו צוין כי היא דוחה את ההודעות מכל וכל.

באור 9 - הון מניות

א. הרכב לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023:

רשום	מונפק ונפרע	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב
מספר המניות		
50,000	50,000	

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

באור 10 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
2,740,591	2,915,594
55,739	60,162
148,179	168,002
210,777	210,778
27,153	31,471
19,408	34,282
364,060	425,436
222,687	209,465
26,168	42,978
99,537	101,073
74,090	72,195
55,697	50,035
4,044,086	4,321,471

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 ושוונות
פחת

באור 11 - הוצאות מימון, נטו

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
-	840
46,900	15,254
46,900	16,094

הוצאות:

רבית והפרשי הצמדה מס הכנסה
רבית ועמלות בנק

בנכוי הכנסות:

רבית והפרשי הצמדה מס הכנסה
רבית על פקדונות

8,460	-
10,499	10,827
18,959	10,827
27,941	5,267

באור 12 - מסים על הכנסה

א. מסים נדחים:

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

בגין נכסים והתחייבויות

הפרשה לחופשה ולהבראה	זקיפת הנהלה וכלליות ומימון לעבודות בביצוע	מלאי עבודות בביצוע	סה"כ	
שקלים חדשים				
61,866	20,856	-	82,722	יתרה ליום 1 בינואר 2023
4,420	17,202	(8,460)	13,162	שינויים בשנת 2023
66,286	38,058	(8,460)	95,884	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
8,162	49,896	(38,443)	19,615	שינויים בשנת 2024
74,448	87,954	(46,903)	115,499	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
שקלים חדשים		
66,286	74,448	במסגרת נכסים שוטפים
38,058	87,954	במסגרת נכסים לא שוטפים
(8,460)	(46,903)	במסגרת התחייבויות לא שוטפות
95,884	115,499	

(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		
2023	2024	
שקלים חדשים		
(13,162)	(19,615)	מסים נדחים
33,189	22,512	מסים שוטפים
20,027	2,897	

באור 12 - 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 2019.

באור 13 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

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

א. יתרות עם העירייה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
26,138,746	17,002,951

חייבים ויתרות חובה -

ב. עסקאות עם העירייה:

לשנה שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
132,234,561	85,421,804

בסעיפי הכנסות -

מעבודות קבלניות

בסעיפי ההוצאות -

הנהלה וכלליות - הוצאות ארנונה

90,868	92,350
--------	--------