



החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

דו"חות כספיים

מבוקרים

ליום

31 בדצמבר, 2024



**דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת דוחות רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ודוח על תזרימי המזומנים, לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מיזגמית 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 המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

חיפה,
27 באפריל, 2025

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

דוחות על המצב הכספי (באש"ח)

ליום 31/12/23	ליום 31/12/24	ביאור	
			א ק ט י ב
			רכוש שוטף
9,161	9,830	3,7	מזומנים ושווי מזומנים
637	665		בטוחות סחירות
1,347	257	4	חייבים
11,145	10,752		
26	20	5	רכוש קבוע, נטו
7,548	7,029	6	נדלן להשקעה, נטו
18,719	17,801		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

דוח על המצב הכספי (באש"ח)

ליום 31/12/23	ליום 31/12/24	ביאור	
פ א ס י ב			
התחייבויות שוטפות			
461	461	10	חלויות שוטפות של התחייבות לז"א
234	88		ספקים וקבלני משנה
11,740	11,740	2,7	מקדמות בניכוי עבודות בביצוע, נטו
735	816	8	זכאים ויתרות זכות
13,170	13,105		
התחייבות לזמן ארוך			
471	298	9	זכאים לזמן ארוך
3,756	3,285	10	אשראי מתאגידים בנקאיים לז"א בניכוי חלויות שוטפות
4,227	3,583		
הון עצמי			
-	-	11	הון מניות(*)
1,322	1,113		יתרת רווח
1,322	1,113		
18,719	17,801		

(*) קטן מ-1 אלש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח
כפר יונה בע"מ
1511679078

חתימה
בנימין בן משה – מנכ"ל

חתימה
אלברט טייב, מנכ"ל

27 באפריל, 2025

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

דו"ח רווח והפסד (באש"ח)

רווח (הפסד) ליום שהסתיים		הוצאות ליום שהסתיים		הכנסות ליום שהסתיים		
31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	
516	64	9,955	5,315	10,471	5,379	ביצוע פרויקטים - ביאור 12
14	19	-	-	14	19	מתן שירותים
517	490	519	519	1,036	1,009	דמי שכירות
		<u>10,474</u>	<u>5,834</u>	<u>11,521</u>	<u>6,407</u>	סה"כ
1,047	573					סה"כ רווח גולמי
1,161	634					הוצאות הנהלה וכלליות - ביאור 13
(114)	(61)					הפסד מפעולות רגילות
(272)	(120)					הוצאות מימון, נטו
-	(28)					הוצאות שנים קודמות
<u>(386)</u>	<u>(209)</u>					הפסד השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

דו"ח על השינויים בהון העצמי
(באש"ח)

סה"כ	יתרת רווח	הון מניות	
1,708	1,708	-	יתרה ליום 1/1/23
(386)	(386)		רווח כולל לשנה
1,322	1,322	-	יתרה ליום 31/12/23
(209)	(209)		(הפסד) כולל לשנה
1,113	1,113	-	יתרה ליום 31/12/24

(*) קטן מ-1 אלש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

דו"ח על תזרימי המזומנים
(באש"ח)

ליום	ליום	
31/12/23	31/12/24	
(386)	(209)	הפסד השנה לפי דו"ח רווח והפסד
(1,227)	1,349	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
(1,613)	1,140	מזומנים נטו שנבעו מ- (ששימשו ל-) פעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(7)	-	רכישת רכוש קבוע
-	-	נדלן להשקעה
(7)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(447)	(471)	פרעון אשראי לזמן ארוך
(447)	(471)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(2,067)	669	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
11,228	9,161	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
9,161	9,830	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

נספח לדו"ח על תזרימי המזומנים

נספח א' – הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים (באש"ח)

לתקופה שנסתיימה ביום		
31/12/23	31/12/24	
528	525	פחת והפחתות
(5)	(28)	הכנסות מבטוחות סחירות
501	497	
<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>		
589	1,090	קיטון בחייבים
(1,258)	(146)	קיטון בספקים וקבלני משנה
390	-	קיטון במקדמות בניכוי עבודות בביצוע, נטו
(1,449)	(92)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
(1,728)	852	
(1,227)	1,349	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
(באש"ח)

ביאור 1 - החברה ופעילותה

1.א) החברה נוסדה ונתאגדה כחוק בתאריך 26 באפריל, 1992 והחלה את פעילותה בחודש נובמבר, 1996. החברה קיבלה אישור להקמתה ממשרד הפנים ביום 13/8/1991.

1.ב) בעלת המניות בחברה הינה עיריית כפר יונה (להלן: "העירייה").

1.ג) פעילות החברה הינה במספר תחומים שעיקרם:

- 1) החברה משמשת כקבלן מבצע לעבודות פיתוח בפרויקטים כמפורט בביאור 7. הכנסות החברה מפרויקטים אלו, (ע"פ הסכם עם עיריית כפר יונה), הן התקבולים מהיטלים המתקבלים מבעלי המקרקעין.
- 2) מתן שירותים שונים לעירייה.
- 3) בניית פרויקטים יזמיים והשכרתם לעירייה או לגורמי חוץ.
- 4) ביצוע פרויקטים שונים בתחום התשתיות עבור העירייה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית

2.א) כללי

הדו"חות הכספיים של החברה מבוססים בש"ח נומינליים, ואינם מדווחים ע"פ תקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית, ונערכים בעיקרם לצרכי דוח לרשויות השונות ע"פ חוק.

2.ב) מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים כולל פיקדונות לזמן קצר בבנקים למשיכה מיידית או שהופקדו לתקופה שאינה עולה על שלושה חודשים, ואשר לא קיימות לגביהם מגבלות בשימוש.

היתרות כוללות רווחים – ריבית ו/או הצמדה שהצטברו עד לתאריך הדו"חות הכספיים הרווחים מוצגים כחלק מהכנסות העבודות אליהם מתייחסים.

2.ג) ניירות ערך

בטוחות סחירות מוצגות לפי שווי השוק שלהם.

היתרות כוללות רווחים ו/או בניכוי הפסדים אשר חלקם מוצגים כחלק מהכנסות ו/או ההוצאות הפרויקטים אליהם הם מתייחסים בהתאמה.

2.ד) שימוש באומדנים

הכנת דו"חות כספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות, המשפיעים על סכומי הרכוש וההתחייבויות המוצגים בדו"חות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדו"חות הכספיים, ועל סכומי ההכנסות וההוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024
(באש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית – המשך

2.ה) רכוש קבוע

הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות בניכוי פחת שנצבר.

הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.

שעורי הפחת השנתיים הינם:

33%	מחשבים וציוד היקפי
4%	מבנים
6% - 15%	מתקנים, ציוד וריהוט משרדי

2.ו) נדלן להשקעה

תקן זה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי 40 (IFRS). התקן, קובע בין היתר, כי נדלין להשקעה מוגדר כנדלין (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לשימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל.

החברה מציגה את הנדלן להשקעה בהתאם לעקרון העלות כמדיניות החשבונאית. שיעור הפחת נקבעים בהתאם לתקופה השימוש המשוערת.

שיעור הפחת השנתיים הם: 4% - 10%

2.ז) ירידת ערך של נכסים

תקן חשבונאות מס' 15 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר "ירידת ערך של נכסים" מחייב בחינה תקופתית של הצורך בהפרשה לירידת ערך בנכסים הלא כספיים של החברה - בעיקר רכוש קבוע.

בהתאם לכך החברה בוחנת בכל תאריך מאזן אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות, המצביעים על האפשרות שחלה ירידת ערך באחד מנכסיה. בהתקיים סימנים לירידת ערך כאמור, החברה בוחנת אם הסכום בו מוצג הנכס בספרי החשבונות של החברה, ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים הצפויים מאותו נכס, ובמידת הצורך רושמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

סכום בר השבה של נכס נקבע לפי הגבוה שבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו לחברה. שווי השימוש של הנכס מוערך לפי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפוי מהמשך השימוש בנכס, כולל זה הצפוי בעת הוצאתו משירות ומימוש בעתיד.

כאשר לא ניתן לבחון את הצורך בהפרשה לירידת ערך לגבי נכס מסוים כשלעצמו, נבחן הצורך בהפרשה בהתייחס לשווי בר השבה של היחידה מניבת-מזומנים אליה הנכס משתייך.

הפרשה לירידת ערך נזקפת ישירות כהוצאה בדוחות רווח והפסד. בהתקיים סימנים לכך שחל שינוי לטובה בנסיבות או באירועים שהביאו לירידת הערך, ניתן לבטל או להקטין בעתיד את סכום ההפרשה בגין ירידת ערך נכס, זאת במידה שסכום בר השבה של הנכס גדל כתוצאה משינוי באומדנים ששימשו בקביעתו בעבר.

ליישום תקן זה אין השפעה על הדוחות הכספיים של החברה.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
(באש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות חשבונאית - המשך

ח.2 הכרה בהכנסות והוצאות

- 1 הדו"חות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לרבות עקרון הקבלת הכנסות להוצאות (על בסיס צבירה מלא).
- 2 סעיף עבודות בביצוע כולל עבודות שטרם הגיעו לשלב דוח עקב העובדה שהם בשלבי תכנון ו/או ביצוע ראשוניים או עקב אי יכולת להעריך את תוצאותיהם הכספיות.
- 3 סעיף מקדמות בניכוי עבודות בביצוע נטו כולל תקבולים מלקוחות אשר נתקבלו עד לתאריך הדו"חות הכספיים בניכוי ההוצאות שהצטברו עד לתאריך הדו"חות הכספיים ובניכוי הרווח המצטבר שדווח עליו עד לתאריך הדו"חות הכספיים.
- 4 ההכנסות וההוצאות של העבודות מוצגות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה נכון לתום תקופת הדיווח כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע. שיעור ההשלמה נמדד בדרך כלל בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על ההכנסות מביצוע החוזה. ההפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח והפסד.
- 5 הכנסות משירותים, שכירות ותפעול נכסים נקפות לדו"ח רווח והפסד עם הצטברותן על פני תקופת הדו"ח.

ט.2 התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

- א. פיצויי פיטורין- עובדי החברה חתומים על סעיף 14, לפיכך החברה מפרישה לפיצויים בשל יחסי עובד-מעביד לקופות אישיות על שם העובדים באופן שוטף.
- ב. הפרשה לחופשה- החברה מבצעת הפרשה לחופשה בהתאם ליתרת ימי צבירת החופשה שטרם נוצלו.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום		
31/12/23	31/12/24	
6,289	1,255	מזומנים בבנקים
2,872	8,575	פיקדונות שקליים
<u>9,161</u>	<u>9,830</u>	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
(באש"ח)

באור 4 - חייבים

ליום	31/12/23	31/12/24	
270	169		לקוחות והכנסות לקבל ושונים
92	88		פקיד שומה
983	-		עיריית כפר יונה – כולל הכנסות לקבל
2	-		מקדמות לספקים
1,347	257		

ביאור 5 - רכוש קבוע

סה"כ	מבנה משרדים	ציוד מחשוב	ציוד משרדי	עלות
1,275	892	325	58	עלות ליום 1/1/24
-	-	-	-	רכישות השנה
1,275	892	325	58	יתרה ליום 31/12/24
<u>פחת נצבר</u>				
1,249	892	320	37	פחת נצבר ליום 1/1/24
6	-	3	3	פחת השנה
1,255	892	323	40	יתרה ליום 31/12/24
<u>עלות מופחתת</u>				
20	-	2	18	יתרה ליום 31/12/24
26	-	5	21	יתרה ליום 31/12/23

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
(באש"ח)

ביאור 6 - נדלן להשקעה

עלות	מתקני חשמל סולרי וקירוי גגות	גני ילדים	קופ"ח יקינטון (כללית)	סה"כ
עלות ליום 1/1/24	2,405	3,573	7,008	12,986
רכישות השנה	-	-	-	-
יתרה ליום 31/12/24	2,405	3,573	7,008	12,986
פחת נצבר				
פחת נצבר ליום 1/1/23	1,403	2,795	1,240	5,438
פחת השנה	150	64	305	519
יתרה ליום 31/12/24	1,553	2,859	1,545	5,957
עלות מופחתת				
יתרה ליום 31/12/24	852	714	5,463	7,029
יתרה ליום 31/12/23	1,002	778	5,768	7,548

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
(באש"ח)

באור 7 - מקדמות בניכוי עבודות בביצוע נטו

החברה משמשת כקבלן מבצע במספר פרויקטים, להלן פירוט היתרה:

שיעורי ביצוע/ רווח מצטבר ליום-		מצטבר ליום-		
31/12/23	31/12/24	31/12/23	31/12/24	
				7.1 פרויקט ב.מ. 300 (שכונה מערבית)
		77,576	77,576	תקבולים מלקוחות
98%	98%	65,256	65,256	<u>בניכוי</u> : הוצאות ביצוע עבודות
		12,320	12,320	
16.3%	16.3%	10,674	10,674	רווח שדווח
		1,646	1,646	מקדמות (עבודות בביצוע) נטו
				7.2 יפה נוף (מתחם יצחקי)
		47,643	47,643	תקבולים מלקוחות
92%	92%	46,784	46,784	<u>בניכוי</u> : הוצאות ביצוע עבודות
		859	859	
-0.03%	-0.03%	(16)	(16)	הפסד שדווח
		875	875	מקדמות (עבודות בביצוע) נטו
				7.3 מקב"ת ינוב (שרונה)
		116,715	117,477	תקבולים מלקוחות
85%	85%	110,434	111,206	<u>בניכוי</u> : הוצאות ביצוע עבודות
		6,281	6,271	
1.06%	1.06%	(1,174)	(1,184)	הפסד שדווח
		7,455	7,455	מקדמות ועבודות בביצוע, נטו
				7.4 אזור תעשייה - שלב א
		18,113	18,350	תקבולים מלקוחות
90%	90.4%	16,154	16,383	<u>בניכוי</u> : הוצאות ביצוע עבודות
		1,959	1,967	
1.3%	1.2%	195	203	רווח שדווח
		1,764	1,764	מקדמות ועבודות בביצוע, נטו
		11,740	11,740	סה"כ מקדמות (עבודות בביצוע)

אומדני הרווח בדוחות הכספיים מבוססים על האומדנים שהתקבלו ליום 31/12/22 כאשר להערכת הנהלת החברה לא חל שינוי באומדנים אלה נכון ליום 31/12/24.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
(באש"ח)

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום	
31/12/23	31/12/24
254	259
134	153
347	404
735	816

הכנסות מראש
עובדים ומוסדות
הוצאות לשלם

באור 9 - זכאים לזמן ארוך

ליום	
31/12/2023	31/12/2024
467	383
84	85
383	298
88	-
471	298

א. דמי שימוש מראש בגגות לחשמל סולרי
פחות: דמי שימוש ז"ק

סה"כ דמי שימוש לז"א

ב. נוסף: ספק לזמן ארוך

סה"כ

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ
ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
(באש"ח)

ביאור 10 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים

ליום		
<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	
4,217	3,746	סה"כ הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(461)	(461)	<u>בניכוי - חלויות שוטפות</u>
<u>3,756</u>	<u>3,285</u>	

- * ההלוואה נלקחה לצורך מימון פרויקט קופת חולים יקינטון (כללית).
- * קרן ההלוואה נפרעת בסכום קבוע כל רבעון סך 115 אלף ש"ח לתקופה של 12 שנה בשיעור ריבית פריים + 0.2%.

ביאור 11 - הון מניות

רשום מונפק ונפרע מספר המניות		להלן ההרכב:
<u>100</u>	<u>100</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
(באש"ח)

ביאור 12 - רווח מביצוע פרויקטים

רווח (הפסד) שדווח בשנה קודמת 31/12/23	רווח (הפסד) בתקופת הדו"ח 31/12/24	הוצאות בתקופת הדו"ח 31/12/24	הכנסות בתקופת הדו"ח 31/12/24	
-	6	229	235	אזור תעשייה (ראה גם ביאור 7)
-	(10)	772	762	מקב"ת ינוב - שרונה (ראה גם ביאור 7)
* 193	(38)	67	29	פרויקטים קטנים שונים ואחרים, כולל בגין שנים קודמות
37	7	147	154	בית כנסת שרונה
26	2	47	49	יבילים
194	14	666	680	היכל התרבות
63	(48)	783	735	שיפוץ והפעלת בריכה
3	91	1,819	1,910	שעת חירום
-	11	228	239	הנגשה בעיר
-	6	120	126	שיקום תשתיות והנדסיות
-	19	356	375	פרויקט נחל כזיב
-	4	81	85	מובילים הכנה לחורף
516	64	5,315	5,379	

ימוין מחדש

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לתקופה שנסתיימה ביום		
31/12/23	31/12/24	
571	72	משכורות ונלוות - הנהלה
110	-	אחזקת רכב
11	10	מיסים ואגרות
34	30	אחזקת משרד ומשרדיות
* 143	172	שירותי חשבונות והנהלת חשבונות
* 15	106	שירותי כח אדם
* 130	141	שירותים מקצועיים
31	28	ביטוחים
9	6	פחת
29	6	פרסום ואחרות
78	63	דמי שכירות
1,161	634	

ימוין מחדש

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024
(באש"ח)

באור 14 - עסקאות ויתרות עם עיריית כפר יונה

א. עסקאות עם עירייה כפר יונה

לתקופה שנסתיימה ביום		
31/12/23	31/12/24	
10,471	5,379	הכנסות מביצוע פרויקטים
14	20	הכנסות משירותים
78	63	הכנסות מדמי שכירות

ב. יתרות עם עירייה כפר יונה ליום המאזן - ראה ביאור 3 לעיל.

באור 15 - תביעות משפטיות

1) בשנת 2023 הוגשה נגד עיריית כפר יונה והחברה תביעה משפטיות על סך כולל של כ- 2,300 אלפי ש"ח, להשבת היטלי פיתוח ששילמה התובעת ביתר במסגרת הקמת פרויקט בנייה בשכונת שרונה. כתה הגנה מטעם החברה הוגש ביום 26/02/2024 טרם התקיים דיון ראשון בתיק בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

מכתב הצהרה

27 באפריל 2025

לכבוד:
קסלמן וקסלמן, רואי חשבון
PwC Israel
חיפה

מכתב הצהרה זה ניתן בקשר לביקורת שערכתם על הדוחות הכספיים של חברת החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ (להלן - החברה), הכוללים את המאזנים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, ואת הדוחות על הרווח והפסד, הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים, לשם מתן חוות דעת אם הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לתאריכים האמורים לעיל, ואת הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה, לכל אחת מהשנים האמורות לעיל, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

בהקשר לכך הננו לאשר כי:

1. מילאנו את חובותינו, כפי שנקבעו בתנאי ההתקשרות לעריכת ביקורת, להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.
2. ידוע לנו, כי האחריות לדוחות הכספיים חלה עלינו. המדיניות החשבונאית שאומצה ויושמה בדוחות הכספיים הינה נאותה. אנו מצהירים כי הדוחות הכספיים של החברה משקפים באופן נאות את המצב הכספי, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של החברה, לתאריכים ולשנים האמורים לעיל, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.
3. ידוע לנו, שביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים, בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידנו וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. כמו כן, ידוע לנו שבשל האופי המדגמי של הביקורת ומגבלות מובנות אחרות שלה, יחד עם המגבלות המובנות של כל מערכת הבקרה ודיווח, קיים סיכון שאינו ניתן למניעה כי הצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים לא התגלתה, על אף שהביקורת תוכננה ובוצעה כיאות בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל.
4. ידוע לנו, שביקורת דוחות כספיים איננה מהווה חקירה שמטרתה לחשוף תרמית אפשרית (לרבות הונאה, מעילה, זיוף, הסתרה וכיוצ"ב) ואיננה כוללת אמצעים, שיטות ונהלים ספציפיים המשמשים בחקירה שכזו, וכן ידועה לנו העובדה כי הסיכון שלא תתגלה הצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים עקב תרמית גדול אף יותר מהסיכון שלא תתגלה הצגה מוטעית מהותית עקב טעות.
5. ידוע לנו כי האחריות לקיים בקרה פנימית, אשר אנו קובעים שהיא נחוצה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים שלא תהיה בהם הצגה מוטעית מהותית, בין עקב טעות ובין עקב תרמית, חלה עלינו.
6. ידוע לנו כי האחריות לתכנון וליישום של בקרה פנימית למניעתן וזיהוין של תרמיות חלה עלינו.
7. הנחות משמעותיות ששימשו אותנו בעריכת אומדנים בחשבונאות, לרבות אלה הנמדדים בשווי הוגן, הן סבירות.
8. הערכות שווי הוגן, ככל שנדרשו, בוצעו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל. הערכות אלה והבחינה לגבי הצורך בצירופם לפרסום הדוחות הכספיים נבחנו על ידנו.
9. תהליכי המדידה, לרבות הנחות ומודלים קשורים, שנעשה בהם שימוש על ידינו בקביעת אומדנים בחשבונאות בהקשר של כללי חשבונאות מקובלים בישראל, הינם נאותים והם יושמו באופן עקבי.
10. יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים טופלו כראוי וניתן להם גילוי נאות בהתאם להוראות של כללי חשבונאות מקובלים בישראל.

11. עסקאות שבוצעו עם עיריית כפר יונה אינן כוללות הסכמים צדדיים שלא ניתן להם גילוי.
12. נערכה התאמה או ניתן גילוי לגבי כל האירועים שאירעו לאחר תאריך הדוחות הכספיים ועד תאריך החתימה עליהם, שלגביהם כללי חשבונאות מקובלים בישראל מחייבים התאמה או מתן גילוי בהתאם.
13. ההשפעות של הצגות מוטעות שלא תוקנו אינן מהותיות, הן באופן נפרד והן באופן מצטבר, ביחס לדוחות הכספיים בכללותם.
14. ההשפעות של כל ההליכים המשפטיים והתביעות הקיימות או הפוטנציאליות כמפורט במכתבו של גיא ממן, עו"ד מיום 18 במרץ 2025, טופלו וניתן להן גילוי, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.
15. לא אירעו ולא התגלו בתקופת הדיווח או לאחריה עד לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים אירועים המעידים על קשיים אפשריים בהמשך פעילותה של החברה המעמידים בספק משמעותי את יכולתה להמשיך בפעילותה כעסק חי.
- מידע שניתן ושלמות עסקאות ואירועים:
16. העמדנו לרשותכם:
- א. גישה לכל המידע, שלגביו אנו מודעים כי הוא רלוונטי להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים, כגון: רשומות, מסמכים ועניינים אחרים;
- ב. מידע נוסף שביקשתם מאתנו לצורך הביקורת;
17. העמדנו לרשותכם גישה בלתי מוגבלת וישירה לאנשים בחברה, ליועצים או מומחים חיצוניים של החברה וכן לגורמים המבצעים תפקידים בחברה בדרך של מיקור חוץ, שמהם קבעתם שנחוץ להשיג מידע ו/או ראיות ביקורת.
18. העמדנו לרשותכם את כל הפרוטוקולים של אסיפות בעלי מניות, של ישיבות דירקטוריון וועדות הדירקטוריון ותרשומת של החלטות ודיונים מישיבות שהתקיימו לא מכבר ושעבורן טרם הוכנו פרוטוקולים.
19. הבאנו לידיעתכם שכל היתרות, העסקאות והאירועים נרשמו ברשומות החשבונאיות וקיבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים.
20. הבאנו לידיעתכם את תוצאות הערכתנו של הסיכון שקיימת הצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים כתוצאה מתרמית.
21. הבאנו לידיעתכם כל מידע שאנו מודעים לקיומו לגבי כל תרמית או חשד לתרמית המשפיעים על החברה ושבה מעורבים:
- חברי הדירקטוריון ו/או ההנהלה;
 - עובדים המכהנים בתפקידים משמעותיים בתחום הבקרה הפנימית; או
 - אחרים – כאשר לתרמית עלולה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.
22. הבאנו לידיעתכם כל מידע ביחס לטענות כלשהן לתרמית, או חשד לתרמית, המשפיעות על הדוחות הכספיים של החברה אשר דווחו על ידי עובדים, עובדים לשעבר, אנליסטים, גופים מפקחים או אחרים.
23. הבאנו לידיעתכם את כל המקרים הידועים של אי קיום או חשד לאי קיום הוראות חוק ורגולציה אשר את השפעותיהם יש לשקול בעת ההכנה של הדוחות הכספיים.
24. הבאנו לידיעתכם את זהותם של הצדדים הקשורים של החברה ואת כל היתרות והעסקאות עם צדדים קשורים שאנו מודעים להם.
25. הבאנו לידיעתכם שכל הנכסים וההתחייבויות, לרבות התחייבויות תלויות, נכללו באופן נאות בדוחות הכספיים.
26. הבאנו לידיעתכם שאין לנו תוכניות העשויות להשפיע באופן מהותי על השווי או הסיווג של נכסים והתחייבויות, שלא קיבלו ביטוי בדוחות הכספיים.
27. לא הוטלו שעבודים על נכסי החברה, פרט לאלה שהובאו לידיעתכם ואשר ניתן להם גילוי נאות בדוחות הכספיים.
28. ברשותנו מסמכי בעלות נאותים בגין נכסי החברה.
29. לא קיימות מגבלות על השימוש ביתרות מזומנים בבנקים או בנכסים אחרים, פרט לאלה שהובאו לידיעתכם, ואשר ניתן להם גילוי נאות בדוחות הכספיים.

30. הבאנו לידיעתכם את כל ההליכים המשפטיים והתביעות הקיימות או הפוטנציאליות הידועות שאת השפעותיהן יש לשקול בהכנת הדוחות הכספיים.

31. הבאנו לידיעתכם את כל ההודעות שהתקבלו מרשויות רגולטוריות בנוגע לדיווח הכספי.

32. אומדני הרווח בדוחות הכספיים מבוססים על האומדנים שהתקבלו ליום 31/12/22 כאשר להערכת הנהלת החברה לא חל שינוי באומדנים אלה נכון ליום 31/12/24.

~~החברה הכלכלית לפיתוח~~

~~כפר יונה דניאל~~

511679078

בנימין בן משה
מנכ"ל

~~אלברט בן עמרם~~
~~ראש הדירקטוריון~~
אלברט בן עמרם
ראש הדירקטוריון

~~בנימין בן משה~~
~~מנכ"ל חכ"ל כפר יונה~~