



החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

דוח על המצב הכספי

(באש"ח)

ליום 31/12/24	ליום 31/12/25	ביאור	
			פ א ס י ב
			התחייבויות שוטפות
461	461	10	חלויות שוטפות של התחייבות לז"א
88	314		ספקים וקבלני משנה
11,740	9,731	2,7	מקדמות בניכוי עבודות בביצוע, נטו
816	2,685	8	זכאים ויתרות זכות
13,105	13,191		
			התחייבות לזמן ארוך
298	213	9	זכאים לזמן ארוך
3,285	2,815	10	אשראי מתאגידים בנקאיים לז"א בניכוי חלויות שוטפות
3,583	3,028		
			הון עצמי
-	-	11	הון מניות(*)
1,113	1,352		יתרת רווח
1,113	1,352		
17,801	17,571		

(*) קטן מ-1 אלשי"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

~~בנימין בן משה~~
מנכ"ל חכ"ל כפר יונה

..... חתימה
בנימין בן משה – מנכ"ל

אלברט סייב ז"ר
..... חתימה

25 במרץ, 2026

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.

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

~~אלברט טייב~~
~~ראש העיר~~
אלברט טייב
יו"ר הדירקטוריון

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

מכתב הצהרה

09 באפריל 2026

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 2025 ו-2024, 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 כראוי 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 08 במרץ 2026, 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 ח'.
- 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 ותרשומות 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.

החברה הכלכלית לפיתוח

כפר יונה בע"מ

דו"חות כספיים

מבוקרים

ליום

31 בדצמבר, 2025



**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 2025 ו-2024 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 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"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 מידגמית 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 הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 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

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה,
25 במרץ, 2026

קסלמן וקסלמן, מת"מ חיפה בניין 25, ת.ד. 15084 חיפה 3190500, ישראל,
טלפון: +972-4-8605000, פקס: +972-4-8605001, www.pwc.com/il

Kesselman & Kesselman is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

דוחות על המצב הכספי (באש"ח)

<u>ליום</u> <u>31/12/24</u>	<u>ליום</u> <u>31/12/25</u>	<u>ביאור</u>	
			<u>א ק ט י ב</u>
			<u>רכוש שוטף</u>
9,830	7,604	3,7	מזומנים ושווי מזומנים
665	694		בטוחות סחירות
257	653	4	חייבים
-	2,025	14	עיריית כפר יונה – כולל הכנסות לקבל
10,752	10,976		
20	82	5	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
7,029	6,513	6	<u>נדלן להשקעה, נטו</u>
17,801	17,571		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

דו"ח רווח והפסד (באש"ח)

רווח (הפסד) ליום שהסתיים		הוצאות ליום שהסתיים		הכנסות ליום שהסתיים		
31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	31/12/24	31/12/25	
64	829	5,315	18,353	5,379	19,182	ביצוע פרויקטים - ביאור 12
19	6	-	-	19	6	מתן שירותים
490	518	519	516	1,009	1,034	דמי שכירות
		<u>5,834</u>	<u>18,869</u>	<u>6,407</u>	<u>20,222</u>	סה"כ
573	1,353					סה"כ רווח גולמי
634	1,171					הוצאות הנהלה וכלליות - ביאור 13
(61)	182					רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(120)	57					הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(28)	-					הוצאות שנים קודמות
<u>(209)</u>	<u>239</u>					רווח (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	
1,322	1,322	-	יתרה ליום 1/1/24
(209)	(209)		(הפסד) כולל לשנה
1,113	1,113	-	יתרה ליום 31/12/24
239	239		רווח כולל לשנה
1,352	1,352	-	יתרה ליום 31/12/25

(*) 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	
31/12/24	31/12/25	
(209)	239	רווח (הפסד) השנה לפי דו"ח רווח והפסד
1,349	(1,926)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת -נספח א'
<u>1,140</u>	<u>(1,687)</u>	מזומנים נטו שנבעו מ- (ששימשו ל-) פעילות שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	(69)	רכישת רכוש קבוע
-	-	נדלן להשקעה
-	(69)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(471)	(470)	פרעון אשראי לזמן ארוך
<u>(471)</u>	<u>(470)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
669	(2,226)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
9,161	9,830	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>9,830</u>	<u>7,604</u>	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		
31/12/24	31/12/25	
525	523	פחת והפחתות
(28)	(29)	הכנסות מבטוחות סחירות
497	494	
1,090	(396)	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
-	(2,025)	(גידול) קיטון בחייבים
(146)	226	גידול ביתרת עירייה צד קשור
-	(2,009)	גידול (קיטון) בספקים וקבלני משנה
(92)	1,784	(קיטון) במקדמות בניכוי עבודות בביצוע, נטו
852	(2,420)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
1,349	(1,926)	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025

(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, 2025

(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 נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (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 תזרים 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, 2025
(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 והוצאות (על בסיס צבירה מלא).
 - 2 סעיף עבודות בביצוע כולל עבודות שטרם הגיעו לשלב דווח 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 הביצוע של העבודה נכון לתום תקופת הדיווח כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה ביצוע.
 - 5 החברה התקשרה עם העיריה בשני הסכמים:
הסכם מסגרת משנת 2012 – להספקת שירותי ניהול, ביצוע ופיקוח על פרויקטים של עבודות עבור העירייה, בתמורה לדמי ניהול בשיעור של כ-5% מעלות ביצוע העבודות, בתוספת מע"מ. ההסכם מתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של 12 חודשים, אלא אם ניתנה הודעת אי חידוש בכתב לפי תנאיו.
הסכם מסגרת מיום 4.12.2025 – להספקת שירותי הקמה, ניהול והפעלה של פרויקטים יזמיים במקרקעי העירייה בתמורה לעמלת פיקוח וניהול בשיעור של 30% מהרווח התפעולי בפרויקט כפי שהוגדר בהסכם ובתוספת מע"מ. ההסכם מתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של 12 חודשים אלא אם ניתנה הודעת אי חידוש.
- שני ההסכמים כוללים הוראות מפורטות בנוגע להזמנות עבודה, לוחות זמנים, ביטוחים, פיקוח, התחייבויות הדדיות ודרישות רגולטוריות.
- 6 הכנסות משירותים, שכירות ותפעול נכסים נזקפות לדו"ח רווח והפסד עם הצטברותן על פני תקופת הדו"ח.

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

- א. פיצוי 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.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025
(באש"ח)

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום	
<u>31/12/24</u>	<u>31/12/25</u>
1,255	118
8,575	7,486
<u>9,830</u>	<u>7,604</u>



מזומנים בבנקים
פיקדונות שקליים

באור 4 - חייבים

ליום	
<u>31/12/24</u>	<u>31/12/25</u>
169	403
88	250
<u>257</u>	<u>653</u>

לקוחות והכנסות לקבל ושונים
מוסדות

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025
(באש"ח)

ביאור 5 - רכוש קבוע

<u>עלות</u>	<u>ציד משרדי</u>	<u>ציד מחשוב</u>	<u>מבנה משרדים</u>	<u>סה"כ</u>
עלות ליום 1/1/25	58	325	892	1,275
רכישות השנה	24	-	45	69
יתרה ליום 31/12/25	82	325	937	1,344
<u>פחת נצבר</u>				
פחת נצבר ליום 1/1/25	40	323	892	1,255
פחת השנה	4	2	1	7
יתרה ליום 31/12/25	44	325	893	1,262
<u>עלות מופחתת</u>				
יתרה ליום 31/12/25	38	-	44	82
יתרה ליום 31/12/24	18	2	-	20

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025
(באש"ח)

ביאור 6 - נדלן להשקעה

עלות	מתקני חשמל סולרי וקירוי גגות	גני ילדים	קופ"ח יקינטון (כללית)	סה"כ	
עלות ליום 1/1/25	2,405	3,573	7,008	12,986	
רכישות השנה	-	-	-	-	
יתרה ליום 31/12/25	2,405	3,573	7,008	12,986	
<u>פחת נצבר</u>					
פחת נצבר ליום 1/1/24	1,553	2,859	1,545	5,957	
פחת השנה	147	64	305	516	
יתרה ליום 31/12/25	1,700	2,923	1,850	6,473	
<u>עלות מופחתת</u>					
יתרה ליום 31/12/25	705	650	5,158	6,513	
יתרה ליום 31/12/24	852	714	5,463	7,029	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ
ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025
(באש"ח)

באור 7 - מקדמות בניכוי עבודות בביצוע נטו

החברה משמשת כקבלן מבצע במספר פרויקטים, להלן פירוט היתרה:

מצטבר ליום-

31/12/24	31/12/25	
77,576	77,579	7.1 פרויקט ב.מ. 300 (שכונה מערבית)
65,256	65,337	תקבולים מלקוחות
12,320	12,242	בניכוי: הוצאות ביצוע עבודות
10,674	10,678	רווח שדווח
1,646	1,564	מקדמות (עבודות בביצוע) נטו
47,643	47,643	7.2 יפה נוף (מתחם יצחקי)
46,784	47,261	תקבולים מלקוחות
859	382	בניכוי: הוצאות ביצוע עבודות
(16)	8	רווח (הפסד) שדווח
875	374	מקדמות (עבודות בביצוע) נטו
117,477	124,151	7.3 מקב"ת ינוב (שרונה)
111,206	118,213	תקבולים מלקוחות
6,271	5,938	בניכוי: הוצאות ביצוע עבודות
(1,184)	(865)	הפסד שדווח
7,455	6,803	מקדמות ועבודות בביצוע, נטו
18,350	19,714	7.4 אזור תעשייה - שלב א
16,383	18,419	תקבולים מלקוחות
1,967	1,295	בניכוי: הוצאות ביצוע עבודות
203	305	רווח שדווח
1,764	990	מקדמות ועבודות בביצוע, נטו
11,740	9,731	סה"כ מקדמות (עבודות בביצוע)

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025

(באש"ח)

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ליום		
31/12/24	31/12/25	
259	263	הכנסות מראש
153	150	עובדים ומוסדות
404	1,772	הוצאות לשלם
-	500	הפרשה למשפטיות- ראה באור 15
816	2,685	

באור 9 - זכאים לזמן ארוך

ליום		
31/12/24	31/12/25	
383	298	א. דמי שימוש מראש בגגות לחשמל סולרי
85	85	<u>פחות</u> : דמי שימוש ז"ק
298	213	סה"כ דמי שימוש לז"א

ביאור 10 - התחייבויות לתאגידי בנקאים

ליום		
31/12/24	31/12/25	
3,746	3,276	סה"כ הלוואות בנקאיות לזמן ארוך
(461)	(461)	<u>בניכוי</u> - חלויות שוטפות
3,285	2,815	

* 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:
100	100	מניות רגילות בנות 1 ש"ח

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025
(באש"ח)

ביאור 12 - רווח מביצוע פרויקטים

רווח (הפסד) שדווח בשנה קודמת 31/12/24	רווח (הפסד) בתקופת הדו"ח 31/12/25	הוצאות בתקופת הדו"ח 31/12/25	הכנסות בתקופת הדו"ח 31/12/25	
6	102	2,036	2,138	אזור תעשייה (ראה גם ביאור 7)
(10)	350	7,007	7,357	מקב"ת ינוב - שרונה (ראה גם ביאור 7)
-	24	477	501	יפה נוף (מתחם יצחקי) (ראה גם ביאור 7)
-	4	81	85	פרויקט ב.מ. 300 (שכונה מערבית) (ראה גם ביאור 7)
(36)	16	1,404	1,420	פרויקטים קטנים שונים ואחרים, כולל בגין שנים קודמות
-	24	483	507	כיכר אלפסי
14	270	6,378	6,648	היכל התרבות
(48)	20	100	120	שיפוץ והפעלת בריכה
91	-	-	-	שעת חירום
11	8	161	169	הנגשה בעיר
6	11	226	237	שיקום תשתיות והנדסיות
19	-	-	-	פרויקט נחל כזיב
4	-	-	-	מובילים הכנה לחורף
64	829	18,353	19,182	

באור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות

לתקופה שנתיימה ביום		
31/12/24	31/12/25	
72	718	משכורות ונלוות - הנהלה
10	15	מיסים ואגרות
30	51	אחזקת משרד ומשרדיות
172	170	שירותי חשבונות והנהלת חשבונות
106	-	שירותי כח אדם
141	81	שירותים מקצועיים
28	27	ביטוחים
6	7	פחת
6	44	פרסום כיבודים ואחרות
63	59	דמי שכירות
634	1,171	

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025
(באש"ח)

באור 14 - עסקאות ויתרות עם עיריית כפר יונה

א. עסקאות עם עירייה כפר יונה

לתקופה שנסתיימה ביום	
31/12/24	31/12/25
5,379	18,530
20	6
63	59

הכנסות מביצוע פרויקטים (כולל תקורה)
הכנסות משירותים
הוצאות שכירות

ב. יתרות עם עירייה כפר יונה ליום המאזן

לתקופה שנסתיימה ביום	
31/12/24	31/12/25
-	2,025

עיריית כפר יונה – כולל הכנסות לקבל

ג. הסכמים עם עיריית כפר יונה

לחברה שני הסכמים בתוקף עם עיריית כפר יונה:

הסכם משנת 2012 – להספקת שירותי ניהול, ביצוע ופיקוח על פרויקטים של עבודות עבור העירייה, בתמורה לדמי ניהול בשיעור של כ-5% מעלות ביצוע העבודות, בתוספת מע"מ. ההסכם מתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של 12 חודשים, אלא אם ניתנה הודעת אי חידוש בכתב לפי תנאיו.

הסכם מסגרת מיום 4.12.2025 – להספקת שירותי הקמה, ניהול והפעלה של פרויקטים יזמיים במקרקעי העירייה תמורת עמלת ניהול ופיקוח בשיעור של עד 30% מהרווח התפעולי בפרויקט כהגדרתו בהסכם, בתוספת מע"מ. ההסכם מתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של 12 חודשים אלא אם ניתנה הודעת אי חידוש.

שני ההסכמים כוללים הוראות מפורטות בנוגע להזמנות עבודה, לוחות זמנים, ביטוחים, פיקוח, התחייבויות הדדיות ודרישות רגולטוריות.

החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ

ביאורים לדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025
(באש"ח)

באור 15 – התחייבויות תלויות

נכון לתאריך הדוחות הכספיים, קיימת תביעה תלויה ועומדת אחת כנגד החברה, כמפורט להלן:
ת.א 62180-08-23 אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' עיריית כפר יונה והחברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ – מדובר בתביעה כספית בסך 2,300,000 ש"ח, שהוגשה על ידי התובעת להשבת היטלי פיתוח שלטענתה שולמו ביתר במסגרת הקמת פרויקט בנייה בשכונת שרונה. כתב הגנה מטעם החברה הכלכלית הוגש ביום 26.2.2024.
ההליך נמצא בשלב גישור. החברה ערכה הפרשה בהתאם להערכת הסיכון של היועץ המשפטי המלווה את החברה.