

**החברה לפיתוח מודיעין עילית בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2024**

## החברה לפיתוח מודיעין עילית בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

### תוכן העניינים

#### 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
8-15	באורים לדוחות הכספיים

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של**  
**החברה לפיתוח מודיעין עילית בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של החברה לפיתוח מודיעין עילית בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת 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 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), התש"לג-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 מדגמית 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 מצבה 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).

  
יעל גולדשמיד  
רואי חשבון

11 במרץ 2025

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024		
ש"ח	ש"ח	באור	
1,050,040	1,116,539		<b>נכסים שוטפים</b>
17,100	1,000	3	מזומנים ושווי מזומנים
6,876	27,944		המחאות לגביה
4,937,142	2,385,086	4	לקוחות
6,011,158	3,530,569		חייבים ויתרות חובה
-	1,348,911	5	<b>נכסים לא שוטפים</b>
3,615,623	3,838,072	6	פקדון
3,615,623	5,186,983		מתקנים פוטו וולטאים
9,626,781	8,717,552		
1,100,000	643,170	10	<b>התחייבויות שוטפות</b>
4,141,149	2,853,520		חלויות שוטפות של הלואה לזמן ארוך
965,043	480,736	7	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
183,434	19,620	8	זכאים ויתרות זכות
6,389,626	3,997,046		התחייבות בגין עבודות בביצוע, נטו
23,366	22,315	9	<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
3,354,107	3,348,998	10	התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד
-	1,250,000		הלואה לזמן ארוך
3,377,473	4,621,313		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
100	100	11	<b>הון עצמי (גרעון בהון)</b>
(140,418)	99,093		הון מניות
(140,318)	99,193		עודפים
9,626,781	8,717,552		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אביגדור עדן  
חבר דירקטוריון

יעקב גוטרמן  
יו"ר הדירקטוריון

11 במרץ 2025  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	באור	
ש"ח	ש"ח		
11,060,593	31,800,050	13	הכנסות
10,169,466	30,512,328	14	עלות התפעול
891,127	1,287,722		רווח גולמי
1,068,756	1,102,363	15	הוצאות הנהלה וכלליות
(177,629)	185,359		רווח (הפסד) מהפעלה
614	54,152	16	הכנסות מימון, נטו
(177,015)	239,511		סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	עודפים	הון המניות	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
36,697	36,597	100	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(177,015)	(177,015)	-	הפסד כולל
(140,318)	(140,418)	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
239,511	239,511	-	רווח כולל
99,193	99,093	100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
ש"ח	ש"ח	
		<b>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת</b>
(177,015)	239,511	רווח (הפסד) נקי
(358,290)	2,430,621	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח אי
(535,305)	2,670,132	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
		<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(522,637)	(792,783)	רכישת רכוש קבוע
-	(1,348,911)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(522,637)	(2,141,694)	<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
		<b>תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון</b>
600,000	(456,830)	(פרעון) קבלת הלוואות לזמן קצר
827,827	(5,109)	(פרעון) קבלת הלוואה לזמן ארוך
1,427,827	(461,939)	<b>מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון</b>
369,885	66,499	<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
680,155	1,050,040	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
1,050,040	1,116,539	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
298,546	570,334
11,238	(1,051)
<u>309,784</u>	<u>569,283</u>
(2,691)	(21,068)
1,748,071	2,552,056
208,190	(163,814)
422,560	(37,629)
(3,048,404)	(484,307)
4,200	16,100
<u>(668,074)</u>	<u>1,861,338</u>
<u>(358,290)</u>	<u>2,430,621</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

פחת

ירידה) עליה בהתחייבות לסיום יחסי עובד מעביד, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בלקוחות

ירידה בחייבים ויתרות חובה

(עליה) ירידה במלאי עבודות בביצוע, נטו

(ירידה) עליה בספקים ונותני שירותים

ירידה בזכאים ויתרות זכות

ירידה בהמחאות לגביה

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

באור 1 - כללי

א. החברה לפיתוח מודיעין עלית בע"מ נרשמה לפי חוק החברות ביום 29 בדצמבר 2015, ומספרה הרשום במשרד המשפטים 515317204.

ב. שר הפנים אישר את הקמת החברה ביום 7 ביוני 2015.

ג. מטרת החברה בהתאם לתקנון המאושר :

1. ליזום, לארגן, להקים, לבצע, להחזיק, להפעיל ולנהל בעיר מודיעין עלית פרויקטים ומבנים של תיירות, תעסוקה מורשת ונופש, פרויקטים בתחום האנרגיה, ניהול נכסים ושטחי מסחר, פרויקטים של בניה ותשתיות, בתחום מבני ציבור ומוסדות תרבות, פרסום חוצות ושילוט עירוני, הסעות, מוקד עירוני וחניה, והכל בכפוף לסמכויות העירייה.

2. לפעול לקידום ועידוד תחום החינוך, תרבות ופיתוח הרווחה בקרב תושבי העיר.

ד. עיריית מודיעין עלית מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק של החברה.

ה. החברה מסווגת כמלכ"ר לעניין מס ערך מוסף.

בשנת 2021 החלה החברה בפרוייקט מסחרי מניב של הקמה ותפעול מתקנים פוטו וולטאים על גגות של מבני ציבור בעיר לצורך ייצור חשמל ומכירתו לחברת החשמל. החברה נרשמה כעוסק מורשה לצורך פעילות זו.

ו. הגדרות :

החברה	-	החברה לפיתוח מודיעין עלית בע"מ החברה
צדדים קשורים	-	כמשמעותם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	-	דולר של ארצות הברית
ש"ח	-	שקלים חדשים בערכם הנומינלי

ז. אירועים מהותיים בתקופת הדוח :

ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הבטחוני, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" וכתוצאה מכך קבעה הגבלות שונות ובכללן אזורים בהם קיימות הגבלות על תנועה של אזרחים, יישובים מהם התפנו תושבים, הגבלה על התכנסויות שונות, שינויים בפעילות מערכת החינוך וכיוצ"ב וגייסה אזרחים רבים לשירות מילואים. מהדוחות הכספיים עולה כי חלה השפעה מהותית על היקף הפעילות של החברה כתוצאה מהאירוע הנ"ל.

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הינם:

**א. דוחות כספיים בסכומים מדווחים**

בחודש אוקטובר 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים". בהתאם לתקן זה, ובהתאם לתקן חשבונאות מספר 17 שפורסם בחודש דצמבר 2002, הופסקה ההתאמה של דוחות כספיים החל מיום 1 בינואר 2004. מאחר והחברה החלה את פעילותה לאחר מועד המעבר, הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים (נומינליים).

**ב. מזומנים ושווי מזומנים**

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שניזילותן גבוהה הכוללות, בין היתר, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופת הפקדתם המקורית במועד ההשקעה בהם אינה עולה על שלושה חודשים ואשר אינם מוגבלים בשימוש.

**ג. מלאי עבודות בביצוע על פי חוזה ביצוע**

מלאי עבודות בנייה בביצוע מוצג לפי העלות בניכוי חלק העלויות שנוקף לרווח והפסד בניכוי עודף תקבולים מלקוחות על חשבון ביצוע עבודות על סכום ההכנסות שהוכרו.

העלות כוללת את העלות הישירה של עבודת קבלני משנה ועלויות ישירות אחרות.

**ד. הכרה בהכנסה**

החברה מכירה בהכנסה מעבודות בניה מתמשכות על פי חוזה ביצוע לפי שיטת "שיעור ההשלמה" בהתקיים כל התנאים הבאים: ההכנסות ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, גביית ההכנסות צפויה, העלויות הכרוכות בביצוע בעבודה ידועות או ניתנות לאומדן מהימן, לא קיימת אי ודאות מהותית באשר ליכולת להשלים את העבודה ולעמוד בתנאים החוזיים עם הלקוח, שיעור ההשלמה ניתן לאומדן מהימן ואינו נמוך משיעור של 25%

שיעור ההשלמה נקבע על בסיס גמר ההיקף הכספי של העבודה.

שינויים באומדני ההכנסות והעלויות הנעשים על ידי ההנהלה יבואו לידי ביטוי על ידי תיקון מכאן ולהבא של שיעור הרווח הגולמי מהפרויקט (השיטה הפרוספקטיבית).

**ה. שימוש באומדנים ובהערכות**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, ועל הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**

תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

**1. מתקנים פוטו וולטאים**

1. המתקנים מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן ליחס במישרין להבאת הנכס למיקום ומצב הדרושים לצורך הפעלות.

2. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר, בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים לצורך הפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם והתואמים את השעורים המותרים בניכוי על פי תקנות מס הכנסה.

3. שיעור הפחת השנתי הינו: 10%

**2. שערי חליפין ובסיס ההצמדה**

1. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד חודש דצמבר של כל שנה).

2. יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.

3. הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער של מטבעות חוץ נקפים לדוח רווח והפסד.

4. להלן נתונים על מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר של ארה"ב:

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
116.1	119.5	123.41	מדד בנקודות (בסיס 2010)
3.519	3.627	3.647	שער הדולר בשי"ח
שיעור שינוי באחוזים 2022	שיעור שינוי באחוזים 2023	שיעור שינוי באחוזים 2024	
5.20	2.92	3.27	מדד
13.15	3.06	0.55	שער הדולר

**באור 3 - המחאות לגביה**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
-	1,000
17,100	-
<u>17,100</u>	<u>1,000</u>

המחאות לגביה  
כרטיסי אשראי

**באור 4 - חייבים ויתרות חובה**

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
9,509	3,819
746,840	-
4,127,492	2,380,296
51,153	-
2,148	971
<u>4,937,142</u>	<u>2,385,086</u>

מס הכנסה חברה  
הכנסות לקבל  
עיריית מודיעין עילית  
מוסדות  
חייבים שונים

**באור 5 - פקדון**

פיקדון משועבד להבטחת התחייבות הקבלן לחברה בקשר להסכם להקמת מקווה במגרש 5529, במודיעין עילית.

**באור 6 - מתקנים פוטו וולטאים**

א. הרכב:

מתקנים פוטו וולטאים
ש"ח
3,981,046
792,783
<u>4,773,829</u>
365,423
570,334
<u>935,757</u>
<u>3,838,072</u>
<u>3,615,623</u>

**עלות**

יתרה ליום 1 בינואר 2024  
תוספות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

**פחת שנצבר**

יתרה ליום 1 בינואר 2024  
תוספות במשך השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ליום 31 בדצמבר 2024

ליום 31 בדצמבר 2023

**באור 7 - זכאים ויתרות זכות**

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
ש"ח	ש"ח	
48,794	48,736	עובדים
15,612	63,495	מוסדות
40,250	20,724	מקדמות מלקוחות
800,004	325,235	הוצאות לשלם
31,452	-	הכנסות מראש
28,931	22,546	זכאים שונים
<u>965,043</u>	<u>480,736</u>	

**באור 8 - התחייבות בגין עבודות בביצוע, נטו**

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
ש"ח	ש"ח	
5,817,427	16,819,130	תקבולים מלקוחות
(4,183,812)	(21,173,027)	בניכוי הכנסות שנזקפו לדוח רווח והפסד
1,633,615	(4,353,897)	
(5,511,322)	(16,179,590)	מלאי עבודות בביצוע
4,061,141	20,553,107	בניכוי הוצאות שנזקפו לדוח רווח והפסד
<u>(1,450,181)</u>	<u>4,373,517</u>	
<u>183,434</u>	<u>19,620</u>	

ב. בגין בניית קומת מתנ"ס ע"ג גני ילדים במגרש 957 ובניית מקווה במגרש 5529 במודיעין עילית.

**באור 9 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד**

ההתחייבות משקפת את מלוא התחייבות החברה לעובדיה בשל סיום יחסי עובד מעביד לתאריך המאזן, בניכוי התחייבות המכוסה במסגרת פוליסות בחברות ביטוח. הסכומים שנצברו בחברות הביטוח אינם בשליטתה ובניהולה של החברה ולכן לא ניתן להם ביטוי בדוחות הכספיים.

**באור 10 - הלוואה לזמן ארוך**

א. הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
4,454,107	3,992,168
(1,100,000)	(643,170)
<u>3,354,107</u>	<u>3,348,998</u>

הלוואה לזמן ארוך  
חלויות שוטפות הלוואה לזמן ארוך

ב. במהלך שנת 2022 קבלה החברה הלוואה מעיריית מודיעין עילית לצורך מימון מיזם מתקנים פוטו וולטאים.  
ג. ההלוואה אינה נושאת ריבית ותוחזר בהתאם להתקדמות הרווחיות במיזם.

**באור 11 - הון מניות**

מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
<u>100</u>	<u>100</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

**באור 12 - צדדים קשורים**

א. לחברה צדדים קשורים:  
 1. עיריית מודיעין עילית (ראה באור 1- ד')  
 2. מתנ"ס מודיעין עילית ע"ר 580493435

ב. יתרות צדדים קשורים ליום המאזן הינם כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
(4,127,492)	(2,380,296)
4,454,107	3,992,168
(4,127,492)	(1,423,949)
(3000)	(1,500)

חוי"ז עיריית מודיעין עילית  
 הלוואה שהתקבלה מעיריית מודיעין עילית

מתנ"ס מודיעין עילית ע"ר

ג. בדוח רווח והפסד נכללו עסקאות בגין צדדים קשורים כלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
13,888,692	24,627,256
13,000	16,000

עיריית מודיעין עילית (\*)

מתנ"ס מודיעין עילית ע"ר

(\*) כולל הכנסות מתבריי"ם בסך 23,934,893 ש"ח וכולל הכנסות שהוצגו כמלאי עבודות בביצוע בשנת 2024.

**באור 13 - הכנסות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
1,761,932	764,383
8,376,705	30,158,653
172,625	143,821
9,500	4,820
739,831	728,373
11,060,593	31,800,050

תפעול שטחי פרסום

בינוי ופתוח

תחזוקת מבני ציבור

הכנסות ממכרזים

מיזמים כלכליים והתייעלות אנרגטית

**באור 14 - עלות התפעול**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
167,682	129,859
8,152,253	29,337,358
1,301,806	228,570
66,617	81,372
182,562	164,835
298,546	570,334
<u>10,169,466</u>	<u>30,512,328</u>

שכר עבודה  
 בינוי ופתוח  
 תפעול פרסום חוצות  
 אגרות פרסום  
 מיזמים כלכליים והתייעלות אנרגטית  
 פחת

**באור 15 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
872,351	899,098
57,800	57,800
30,685	37,549
21,379	20,308
85,326	86,346
1,215	1,262
<u>1,068,756</u>	<u>1,102,363</u>

משכורות ונלוות  
 דמי שימוש במקום  
 משרדיות והדפסות  
 בטוחים  
 שירותים מקצועיים  
 מיסים ואגרות

**באור 16 - הכנסות מימון, נטו**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
ש"ח	ש"ח
814	696
-	50,258
247	-
1,181	4,590
<u>1,428</u>	<u>54,848</u>
<u>614</u>	<u>54,152</u>

הוצאות מימון  
 ריבית ועמלות  
 הכנסות מימון  
 ריבית  
 שערך  
 ריבית ממוסדות