



תאריך הגשת הדוח

דין וחשבון על הכנסות והוצאות מוסד ציבורי
בשנת המס 2024

טופס 1215
(לרבות טופס 1215א)

חותמת המשרד

(סמך/י √ במשבצת המתאימה)

חלק ראשון - כללי

נשפחים לדוח	מצורף	לא רלוונטי
1. מאזן דוח הכנסות והוצאות ודוחות אחרים עפ"י תקנות מס הכנסה (דוחות שיגיש מוסד ציבורי), התשנ"ז-1997	☐	☐
2. טופס 1216 - פרטים על נכסים	☐	☐
3. טופס 1217 א - תרומות בשווה כסף שהתקבלו מאדם אחר	☐	☐
4. טופס 1217 ב - תרומות והשתתפויות שניתנו לאדם אחר	☐	☐
5. טופס 1269 א - דיווח על הכנסה עפ"י סעיף 3(ח) לפקודה	☐	☐
6. טופס 1385 - דיווח על עסקאות עם צדדים קשורים בחו"ל כמשמעותן בסעיף 85א	☐	☐
7. טופס 1254 - דיווח על החזר הוצאות למתנדבים	☐	☐
8. טופס 1227 - הצהרה בדבר דרישת מקדמות בגין הוצאות עודפות ששולמו בשנים קודמות וטרם קויזו מהמס	☐	☐

א. פרטים על המוסד

השם הרשום	מספר תיק ניכויים	מספר תיק במס הכנסה
יועצי מימון לדיור (ע"ר)	9	5 8 0 6 2 9 0 0 4
תיאור תחומי הפעילות של המוסד	כתובת דואר אלקטרוני	
מיסוד תחום יעוץ המשכנתאות		
עיר	רחוב	מספר בית
		מיקוד
		מספר טלפון
כתובת המוסד		
הכתובת בו מוחזקת מערכת החשבונות		
הכתובת למשלוח דואר	מספר פקס	

המוסד הוא:	מכון מחקר ☐ מכון מחקר תורני ☒ אחר ☐	המטרות הציבוריות של המוסד
למוסד יש אישור לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה	כן ☒ לא ☐ בתוקף עד	01 דת 02 תרבות 03 חינוך 04 מדע 05 בריאות 06 סעד 07 ספורט 08 עידוד התיישבות 09 מטרה אחרת שאושרה ע"י שר האוצר (פרט/י)
מועסקים בשכר	מספר מועסקים	מספר חברי האסיפה הכללית
מספר מועסקים	מספר מתנדבים	מספר הנהנים משירותי המוסד
מספר משרות	סה"כ שעות התנדבות	

ב. פרטים על גופים בהם יש שליטה כהגדרתה בסעיף 9(2) לפקודה

מספר החברה/העמותה	שם	כתובת	משרד השומה בו מתנהל התיק	סמכות למנות מנכ"ל	% ברווחים	% בכח
				כן ☐ לא ☐		
				כן ☐ לא ☐		
				כן ☐ לא ☐		

ג. פרטים על גופים קשורים, חברי הנהלה, מנהלי המוסד וקרוביהם⁽¹⁾ וסכומים שהמוסד שילם או זקף לזכותם בשנת המס

מספר זהות/תיק	שם מ ל א	מהות הקשר ⁽²⁾	סכום ההלוואה	תקופת החזר בחודשים	שיעורי ריבית שנתיים	משכורת שנתית	סכומים ששולמו תשלומים אחרים ⁽³⁾
		י"ר					
	גבאי אבי	מנכ"ל					

נזקפו הכנסות בשל טובות הנאה כלשהן לעובדי המוסד, כאמור בסעיפים 2(2) ו-3(ט) לפקודת מס הכנסה

כן/פרט/י ☐ לא ☐

(1) קרוב - כמשמעותו בסעיף 76(ד) לפקודת מס הכנסה (2) פרט/י מהות הקשר: גוף קשור, חבר הנהלה, מנהל המוסד, קרוב (3) מענקים, דמי ניהול וכיוצ"ב

הערות להמשך טיפול

לשימוש המשרד קוד סוג חברה: 4 018		שנה: : : חודש: : : יום: : :		סמל הנמקה: 0 0 קנס גירעון: 0 0		מפקח: : : סעיף שומה: 0 0 שנת מס: 2 0 2 4		ב: : : : : : ס: : : : : : מ: : : : : :	
חלק שלישי - פעילות חייבת במס (טופס 1215א) יב. הכנסה חייבת (לאחר תיאומים הדרושים עפ"י כל דין)									
רגילה בשיעור של 23%		020		מחזור עיסקי (ללא מע"מ) בשנת המס		094		---	
דיבידנד והכנסות אחרות החייבים במס בשיעור של 25%		024		סך הרווח הגולמי (מסחרי ויצרני)		088		---	
הכנסה החייבת במס בשיעור של 35% לרבות ריבית לפי סעיף 3(ח)		021		שווי המלאי לתום שנת המס		097		---	
דיבידנד בשיעור מס חברות (23%)		155							
מקור: : : סכום: : : שיעור: : :									
יג. רווח הון ושבת מקרקעין									
מספר טופסי רווח הון ושבת שצורפו לרבות מני"ע		028		תרומות לפי ס' 46 (הסכום ששולם) (מצורפים : : : : : : אישורים)		070		---	
סכומי מכירות (לא כולל רווח הון מניירות ערך סחירים)		027		הניכוי המגיע בעד השתתפות במימון מחקר מדעי לפי ס' 20 א (שלא בתחום מפקל)		105		---	
סכומי מכירות מניירות ערך סחירים (מצורפים נספח ג, נספח ג(1) ונספח ג(2))		029		סכומים אחרים שנוכו מההכנסה על-פי הדין (יש לציין סעיף חוק ולצרף תחשיב)		009		---	
הפסד עסקי שקוץ מהכנסות השנה		286		הוצאות עודפות לפי סעיף 181 ב		072		---	
יד. הפסדים									
הפסד מעסק		086		מס הכנסה שנוכה במקור מהמוסד (מצורפים : : : : : : אישורים)		010		---	
הפסד מנכס בית		126		תשלומים (מקדמות) בגין הוצאות עודפות ע"ח שנת המס 2022 (מצורף אישור)		012		---	
הפסד הון שלא קוץ		225		מקדמות בגין הוצאות עודפות ששולמו החל מ"מ 1999 ועד ש"מ 2021 וטרם קוץ מהמס (4)		113		---	
גרעון שלא ניתן לקיזוז בשנת המס		135		מקדמות בגין הוצאות עודפות ששולמו עד לש"מ 1998 (כולל) וטרם קוץ מהמס (4)		013		---	
				סה"כ מס שבח שנקבע בשומת מס שבח (יש לרשום את הסכום שנקבע - קרן בלבד)		011		---	
יח. חשבונות בנק									
מספר חשבון		סמל סניף		סמל בנק		מספר חשבון		סמל סניף	
277		278		277		278		277	
יט. הצהרת מנהלי המוסד									
הריני מצהיר/ה שאין למוסד תקבולים, הכנסות נוספות לרבות הכנסות פטורות, מלבד אלו הכלולות בדיון וחשבון זה וכן כי הפרטים והידיעות שנמסרו בדו"ח זה ובנספחיו הם נכונים ומלאים ושלמים.									
1. 30/12/25 תאריך		גבאי אבי		2. 30/12/25 תאריך		מנכ"ל		תפקיד	
שם		שם		שם		שם		שם	
כ. פרטי המסייע/ת במילוי הדו"ח									
שם המשרד המסייע		שם המסייע/ת		גיל משולם		מקצוע		ר"ח	
משולם ושוח' ר"ח		כתובת (כולל מיקוד)		טלפון		מספר עוסק מורשה		ר"ח	
015		115		086412345		0 3 8 3 8 2 4 0 4		ר"ח	
עפ"י סעיף 143 לפקודת מס הכנסה, אני שפירטי מצויינים למעלה, מצהיר/ה בזה כי סייעתי, תמורת תשלום, למגיש/ת הדוח בעריכת הדין וחשבון וההצהרה. הנני מודע/ת לאחריות המוטלת עלי בהקשר זה עפ"י סעיף 224 לפקודת מס הכנסה.									
30.12.25 תאריך		חתימה							
122 הונח עודמות טופס 1227		014 ניכויים במקור גבוהים מההכנסות		015 חודש מאון		263 מחירי העברה		02 - עסקאות סעיף 85 09 - אין	
045 הכנסה חריגה		046 מס חריג		הערות:					
046 מס חריג		045 הכנסה חריגה		אומר ונבדק ע"י					
שם רכוז/תב		תאריך		חתימה					

יועצי מימון לדיור (ע"ר)

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2024

תוכן העניינים

דף

2	דוח רואה החשבון המבקר לחברי העמותה
3	מאזנים
4	דוחות על הפעילויות בנכסים נטו
5	דוחות על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו
6-8	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר

לחברי העמותה של יועצי מימון לדיור (ע"ר)

ביקרנו את המאזנים המצורפים של עמותת יועצי מימון לדיור (ע"ר) (להלן -העמותה) לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 2023 ואת הדוח על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הועד וההנהלה של העמותה. 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), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה 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 הועד וההנהלה של העמותה 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 העמותה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת תוצאות פעולותיה, והשינויים בנכסים נטו לשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

משולם ושות'
רואי חשבון



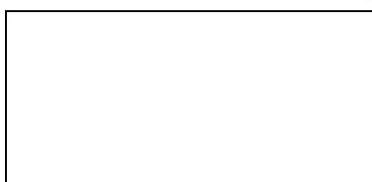
רחובות,
28 בדצמבר 2025

ליום 31 בדצמבר		באור
2023	2024	
שקלים חדשים		

			רכוש שוטף
699,615	1,201,308	3	מזומנים ושווי מזומנים
-	492,576		הכנסות לקבל
699,615	1,693,884		
37,565	47,125		רכוש קבוע-אתר אינטרנט
737,180	1,741,009		סה"כ נכסים
			התחייבות שוטפת
-	903,352	4	הכנסות מראש נטו
16,380	104,345		הוצאות לשלם
16,380	1,007,697		
683,235	686,187		<u>נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה:</u>
37,565	47,125		לשימוש לפעילויות
720,800	733,312		ששימשו לרכוש קבוע
737,180	1,741,009		סה"כ הון והתחייבויות

הביאורים והרשימות המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.


גבאי אבי
מנכ"ל העמותה


יורם העמותה

28 בדצמבר 2025
תאריך אישור הדוחות הכספיים



יועצי מימון לדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
דוחות על הפעילויות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2023 (*)	2024		
שקלים חדשים			
3,965,550	4,775,407	5	הכנסות
4,294,325	4,548,244	6	עלות הפעילות
285,323	212,210	7	הוצאות הנהלה וכלליות
(614,098)	14,953		גרעון השנה לפני מימון
2,105	2,441		הוצאות מימון
(616,203)	12,512		עודף (גרעון) השנה

(*) סווג מחדש

הביאורים והרשימות המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

תאור העמותה

א. יועצי מימון לדיר (ע"ר) (להלן-העמותה) נרשמה כעמותה ברשם העמותות בחודש יולי 2016 ומספרה אצל רשם העמותות הינו 58-062900-4. העמותה הינה התאחדות מקצועית ללא כוונת רווח שהוקמה לשמש כארגון היציג של יועצי מימון לדיר מקצועיים בישראל, הפועל לקידום הנושא במימדים מקצועיים, רגולטוריים וכן ביתר העניינים הקשור לעיסוק יועצי המימון לדיר.

ב. בעמותה אין מקבלי שכר וכל ההנהלה ומוסדותיה פועלים בהתנדבות מלאה

ב. מטרת העמותה

1. רגולציית תחום העיסוק של יועצי המימון

1. הסדרת העיסוק של יועץ מימון (משכנתאות), כעיסוק המעוגן עפ"י חוק
2. קידום פעילות הסדרה חוקית בתחומי המימון לדיר, לרבות גיבוש כללי אתיקה של העמותה, וזאת תוך שמירה על ניטרליות ואובייקטיביות הייעוץ ללקוחות.
3. השתתפות ביצירה ועדכון של תקינה והסדרה ישראלית הקשורה למימון לדיר והשימוש בה.
4. קידום הרמה המקצועית והעשרה של העוסקים בתחום ע"י ארגון ימי עיון, סדנאות, הפצת חומרי ידע והמלצות לחברי העמותה ולציבור לצורך קבלת ערך מוסף לחברי העמותה וכן לציבור נוטלי המימון.
5. ייצוג נושאי היועצים בפני כל פורום של מקבלי החלטות, אסדרה ומוסדות כספיים על פי החלטת הוועד המנהל, בישראל למימוש היעדים וטובת הלווים.

2. קביעת אמות מידה מקצועיות של חברי העמותה ומועמדים

1. פיתוח מערכי סדנאות, הכשרות מתאימות ומבחני קבלה לצורך עמידה באמות המידה הנדרשות.

3. ברמה הארצית

1. העמותה תהווה גוף ידע מוביל להנחיית העוסקים בתחום המימון לדיר בישראל ולקידום ענייני הלווים למימון מתאים ויעיל ככל שניתן.
2. גיבוש עקרונות מקצועיים ומודלים מייצגים לפעילות יעילה ללקוחות בישראל.
3. יצירת קשרים עם גופים תואמים בחו"ל להעמקת הידע וחשיפה לאפשרויות פעילות ומימון במודלים שונים ומגוונים הקיימים ומופעלים בעולם.
4. הרחבה והעמקה של השימוש בשירותים מקצועיים של יועצי מימון לדיר בישראל, חברי העמותה.
5. כל פעילות אחרת לקידום נושא המימון לדיר בישראל.

4. ברמה הבנ"ל

1. ביצוע ואיתור מחקרים בנ"ל בתחום המימון לדיר לרבות ניתוח ובחינת מחקרים אלה באמצעות תקשורת ושיתופי פעולה עם גורמים רלוונטיים.
2. ייצוג קהילת יועצי מימון לדיר הישראלית בגופים בינלאומיים שונים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, הינם כדלקמן:

- א. השפעת הירידה בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי
הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית, ללא התחשבות בירידה בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי.
- ב. מזומנים ושווי מזומנים
כולל מזומנים בבנקים אשר התקופה עד למועד מימושם בעת הפקדתם לא עולה על שלושה חודשים.
- ג. הכנסות והוצאות
בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים במלכ"רים ההכנסות וההוצאות נרשמות על בסיס צבירה.
- ד. סיווג נכסים נטו לפי הגבלות בשימוש
אין כל הגבלה בשימוש בנכסים מצד גורמים חיצוניים.
- ה. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים
בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות ועל הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.
- ו. מס הכנסה
על פי תקנות מס הכנסה העמותה כ"מוסד ציבורי" פטורה ממס על הכנסותיה מפעילות שאינה עסקית.

יועצי מימון לדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
673,192	1,173,863
26,422	27,445
699,614	1,201,308

בחשבון עו"ש שקלי
פקדון

באור 4: - הכנסות מראש, נטו

31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
-	1,484,737
-	581,385
-	903,352

הכנסות כנס 2025
בניכוי- הוצאות כנס 2025

באור 5: - הכנסות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
(*)2023	2024
שקלים חדשים	
1,177,430	1,288,998
440,370	931,280
32,250	78,300
2,315,500	2,476,829
3,965,550	4,775,407

הכנסות מדמי חבר
הכנסות רישום לכנסים שנתי
הכנסות הרשמה למבחן
הכנסות מתמיכות בכנסים מקצועיים

(*) סווג מחדש

באור 6: - עלות הפעילות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
282,217	309,660
79,540	222,801
83,626	56,703
9,478	43,763
3,839,464	3,915,317
4,294,325	4,548,244

יחסי ציבור
הסדרת מקצוע יעוץ משכנתאות
עיצוב גרפי
בחינות כניסה להתאחדות
הפקת כנסים

באור 7: - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
שקלים חדשים	
65,310	24,009
104,216	58,654
5,614	4,000
65,694	61,375
9,300	6,392
17,980	27,000
3,966	4,655
13,243	26,125
285,323	212,210

אחזקת משרד
משפטיות
אגרות
משרדיות
ביטוח אחריות מקצועית
שכ"ט מקצועי
שליחויות
פחת

יועצי מימון לדיר (ע"ר)

דו"ח התאמה לצרכי מס לשנת המס 2024

שקל חדש	שקל חדש	
12,512		עודף לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לדוח על הפעילויות
		הפחת - הוצאות שאינן מותרות בניכוי:
-	-	
12,512		עודף מפעילות מוצהר לצורכי מס הכנסה לשנה האמורה

י"ר העמותה:



חות דעת רואי חשבון

בדקנו את ההתאמה של יועצי מימון לדיר (ע"ר) לשנת המס 2024 (אליה צורפו הטפסים המסומנים בחותמתנו לשם זיהוי) המתאמת את הגרעון בהכנסות על ההוצאות של העמותה לפי הדוח על הפעילויות שלה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לגרעון שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסוימות", החישובים הדרושים לפי סעיף 3 (י) לפקודת מס הכנסה והתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 32א לפקודה, נעשו בהיקף שסוכם בין נציבות מס הכנסה לבין לשכת רואי חשבון בישראל, על כל המשתמע מכך.

לדעתנו, בכפיפות לאמור בפסקה הקודמת, ההתאמה הנ"ל נערכה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985.

משולם ושות'

רואי חשבון

רחובות, 28 בדצמבר 2025

תקנות מס הכנסה (פחת) לשנה שנסתיימה ב 31/12/2024										
פרטים על נכסים שניתן לתבוע עבורם פחת לפי סעיף 21 לפקודה וסעיף 3 לחוק התיאומים ועל פחת הנתבע כניכוי לפי אותם הסעיפים										
רשימת הנכסים ותאורם	רכישה/שינוי הפעלה	תאריך המכיר המקורי	שינוי השנה	נכסים בני פחת	%פחת פחת בחוק	%פחת פחת נתבע השנה	פחת שנצבר	סה"כ פחת	עלות מופחתת	הערות (ראה מפתח בדף אחרון)
קבוצה	1	אתר אינטרנט								
1	אתר אינטרנט	05/06/17	8,000	8,000	33.0	0	8,000	8,000	0	
2	אתר אינטרנט	08/07/17	15,000	15,000	33.0	0	15,000	15,000	0	
3	אתר אינטרנט	03/08/17	15,000	15,000	33.0	0	15,000	15,000	0	
4	פיתוח אתר אינטרנט	19/07/22	18,241	18,241	33.0	6,020	18,241	8,728	14,748	3,493
5	פיתוח אתר אינטרנט	09/01/23	15,971	15,971	33.0	5,270	15,971	5,153	10,423	5,548
6	פיתוח אתר אינטרנט	04/09/23	19,305	19,305	33.0	6,371	19,305	2,070	8,441	10,864
7	פיתוח אתר אינטרנט	11/01/24	2,106	2,106	33.0	32.1 676	2,106	0	676	1,430
8	פיתוח אתר אינטרנט	18/04/24	33,579	33,579	33.0	23.2 7,788	33,579	0	7,788	25,791
סה"כ לקבוצה אתר אינטרנט										
			91,517	35,685		26,125	127,202	53,951	80,076	47,126
סה"כ כללי										
			91,517	35,685		26,125	127,202	53,951	80,076	47,126

מפתח הערות :

* - חישוב לפי יתרה פוחתת, מכ-הנכס נמכר בתאריך...בסך, גר-הנכס נגרע בתאריך

מ- מחיר מקורי לפני קיזוז, רה - רווח הון שקוזז, מע - מענק השקעה שקוזז

@ - קליטה ידנית ללא חישוב

סה"כ רווחי הון שקוזז : 0

סה"כ מענקי השקעה שקוזז : 0