

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2021

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוח על המצב הכספי
5	דוח על הרווח הכולל
6	דוח על השינויים בהון העצמי
7-11	באורים לדוחות הכספיים

יהודה ארליך
חיים יוחאי
ליאור שמואלי
נחשון סובול
ירון אוחנה

Juda Erlich
Haim Yohai
Lior Shmueli
Nachshon Sobol
Yaron Ohana

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

מגדלי טויוטה
רח' יגאל אלון 65
תל אביב, 6744316

Toyota Towers
65 Igal Alon st.
Tel-Aviv 6744316

טל: +972-3-6254525
פקס: +972-3-6254535
e-mail: info@erlichj.co.il
www.erlichj.co.il

ביקרנו את דוחות על המצב הכספי המצורפים של ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, את הדוחות על הרווח הכולל והדוחות על השינויים בהון העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הנם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשלי"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו 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 שישמשו 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהונה העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).


יהודה ארליך ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 10 במאי, 2022

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
<u>2020</u>	<u>2021</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
נכסים שוטפים			
1,617,832	2,936,564		מזומנים ושווי מזומנים
930,328	956,649	3	חייבים ויתרות חובה
1,625,236	1,629,897	4	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
-	117,055		השקעה לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי
4,173,396	5,640,165		
10,279	10,279		פקדון ליסינג
9,002	7,034	5	רכוש קבוע
1,409,525	969,564	6	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
215,000	234,109		השקעות לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי
5,817,202	6,861,151		
התחייבויות שוטפות			
-	200,000		הלוואות
43,508	72,852	7	ספקים ונותני שירותים
419,700	571,846	8	זכאים ויתרות זכות
463,208	844,698		
7,328,022	7,081,644	9	התחייבויות לזמן ארוך
8,445	22,921	10	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
גרעון בהון			
1,000	1,000	11	הון מניות
(1,983,473)	(1,089,112)		יתרת הפסד
(1,982,473)	(1,088,112)		
5,817,202	6,861,151		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



רז קינסטליק - יו"ר הדירקטוריון



זוהר אחיאלי - מנכ"ל

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
ש"ח	ש"ח		
3,657,481	7,183,545		הכנסות מפרוייקטים
1,941,335	4,693,325		עלות הפרוייקטים
1,716,146	2,490,220		רווח נטו מפרוייקטים
43,152	17,547		הכנסות אחרות
1,759,298	2,507,767		סך הכל הכנסות
1,264,151	1,434,182	12	הוצאות הנהלה וכלליות
495,147	1,073,585		רווח מפעולות רגילות
131,001	179,224	13	הוצאות מימון
364,146	894,361		רווח נקי לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על השינויים בהון העצמי

<u>סה"כ</u> <u>ש"ח</u>	<u>יתרת הפסד</u> <u>ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>ש"ח</u>	
(2,346,619)	(2,347,619)	1,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2020</u>
<u>364,146</u>	<u>364,146</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
(1,982,473)	(1,983,473)	1,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</u>
<u>894,361</u>	<u>894,361</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>(1,088,112)</u>	<u>(1,089,112)</u>	<u>1,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</u>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

1. החברה הינה חברה בת של עיריית ראשון לציון, הוקמה בחודש מרץ 2016 והחלה את פעילותה העיסקית בחודש דצמבר 2016.

2. מטרת החברה הינה ליזום, לפתח ולנהל פרויקטים מיוחדים בתחום המקרקעין והתשתיות העירוניים בראשון לציון לתועלת העיר ותושביה ובכלל זה יזום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית כולל יזום פרויקטים ע"פ תכנית ארצית 38 על תיקונה, פרויקטים לשימור מבנים ואתרים, שיפור ושיפוץ חזיתות מבנים ורחובות, פיתוח מע"ר ואזורי תעסוקה חדשים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים:

- א. **בסיס העריכה של הדוחות הכספיים**
הדוחות הכספיים של החברה נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) הכוללים תקני חשבונאות והבהרות שפורסמו על ידי המוסד השיראלי לתקינה בחשבונאות, גילוי דעת והבהרות שפורסמו בעבר על ידי לשכת רואי חשבון בישראל בנושאי חשבונאות ודיווח כספי ופרקטיקה מקובלת הישראל.
עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה.
- א. **השפעת השינויים בכוח הקניה של השקל הישראלי**
הדוחות הכספיים ערוכים על פי המוסכמה של העלות ההיסטורית ללא התחשבות בשינויים בכוח הקניה של המטבע הישראלי.
- ב. **מזומנים ושווי מזומנים**
שווי מזומנים נחשבים על ידי החברה השקעות שניזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.
- ג. **הוצאות מראש**
משמען תשלומים שנעשו עבור שירותים ואשר עלותן תיזקף לדוח על הפעילויות בעתיד. הוצאות אלה נכללות בסעיף החייבים.
- ד. **הוצאות לשלם**
הוצאות שנצברו המשתקפות בדוחות הכספיים ליום המאזן על בסיס של זמן או הנאה מהשירות. נכללות בסעיף הזכאים האחרים ויתרות זכות.
- ה. **שימוש באומדנים**
הנהלת החברה מחוייבת לעיתים להשתמש באומדנים או בהערכות בחשבונאות בעת עריכת דוחות כספיים והצגתם על פי כללי חשבונאות מקובלים.
הקביעה של אומדן בחשבונאות יכולה להיות פשוטה או מורכבת.
הנהלת החברה מפעילה את שיקול הדעת ונסיגה המצטבר בכדי להגיע לאומדן בחשבונאות הטוב ביותר אף שהשפעותיהן הסופיות של עסקאות אשר נאמדו או הוערכו עשויות שתהיינה שונות מהאומדן המקורי.
- ו. **רכוש קבוע**
1. הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות.
2. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
3. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה על בסיס משך תקופת השימוש המשוערת בנכסים.
להלן שעורי הפחת שנוקפו:
%
- | | |
|------------|-----------------------|
| 7-15
33 | ריהוט וציוד
מחשבים |
|------------|-----------------------|

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
930,328	805,739	הכנסות לקבל
-	150,910	הוצאות מראש
<u>930,328</u>	<u>956,649</u>	

באור 4 - השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
ופיתוח כלכלי - חידוש מרחב עיסקי

פרוייקטים המתוכננים למימוש בשנה העוקבת לשנת הדוח הכספי.

ראה באור 6.

באור 5 - רכוש קבוע

ההרכב:

<u>סה"כ</u>	<u>מחשבים</u>	<u>ציוד וריהוט</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
16,749	7,599	9,150	<u>עלות</u>
938	938	-	ליום 1 בינואר 2021
<u>17,687</u>	<u>8,537</u>	<u>9,150</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2021
7,747	5,677	2,070	<u>פחת</u>
2,906	1,918	988	ליום 1 בינואר 2021
<u>10,653</u>	<u>7,595</u>	<u>3,058</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2021
<u>7,034</u>	<u>942</u>	<u>6,092</u>	ליום 31 בדצמבר 2021
<u>9,002</u>	<u>1,922</u>	<u>7,080</u>	ליום 31 בדצמבר 2020

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית

החברה רכשה מהחברה הכלכלית לראשון לציון בע"מ השקעות וזכויות בפרוייקטי תמ"א 38 בראשון לציון בסך כ-2.998 מיליון ש"ח, וכן השקיעה בייזום פרוייקטים לקידום תמ"א 38 ופיתוח פרויקטים של התחדשות עירונית למתחמי פינוי בינוי.

להלן הרכב הפרוייקטים :

<u>ש"ח</u>	
1,203,673	פרוייקטים לזמן ארוך
1,746,952	פרוייקטים לזמן קצר (1)
<u>2,950,625</u>	ראה באור 4.

(1) כולל פרוייקטים לפיתוח כלכלי בסך 117,055 ש"ח.

באור 7 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב :

ליום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
21,308	68,760
22,200	4,092
<u>43,508</u>	<u>72,852</u>

חובות פתוחים

המחאות לפרעון

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב :

ליום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
70,687	81,303
163,299	202,291
185,714	288,252
<u>419,700</u>	<u>571,846</u>

עובדים והתחייבויות בשל שכר

מוסדות

הוצאות לשלם

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - התחייבויות לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
4,402,450	4,510,639	עיריית ראשון לציון (1)
2,925,572	2,771,005	החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ (2)
-	(200,000)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>7,328,022</u>	<u>7,081,644</u>	

(1) הלוואה מעיריית ראשון לציון (חברת אם) נושאת ריבית שנתית בשיעור 2.45% (אשתקד 2.62%). טרם נקבע מועד הפרעון.

בשנת 2020 נחתם עידכון להסכם ובו הוסכם כי הריבית בגין ההלוואה תהיה בשיעור שנקבע בסעיף 3(י) לפקדות מס הכנסה במקום ריבית של 3.41%, רטרואקטיבית מיום קבלת ההלוואה.

(2) התחייבות לחברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ בגין רכישת פרויקטי תמ"א 38 (ראה ביאור 6). נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.45% (אשתקד 2.62%) ולפרעון ב-11 תשלומים שנתיים החל משנת 2020.

באור 10 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

התחייבויות החברה לעובדיה בשל סיום יחסי עובד מעביד, מכוסה בחלקה על ידי הפקדות שוטפות לפוליסות ביטוח מנהלים. הסכומים שהופקדו כאמור אינם מוצגים במאזן.

באור 11 - הון מניות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,000	1,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א (מונפק ונפרע)
<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,026,083	1,037,703	שכר עבודה ונילוות
127,500	225,006	שירותים מקצועיים
11,189	13,835	כנסים והשתלמויות מקצועיות
50,133	56,643	אחזקת רכב
38,295	50,298	אחזקת משרד ומשרדיות
3,498	2,906	פחת
6,137	7,183	פרסומים רשמיים
1,316	40,608	שונות וביטולי יתרות (1)
<u>1,264,151</u>	<u>1,434,182</u>	

(1) בשנת הדוח כולל תשלומים בגין שומות מע"מ בסך של כ-35 אלפי ש"ח.

באור 13 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,392	1,187	ריבית ועמלות בנק
-	668	ריבית מוסדות
129,609	177,369	ריבית לבעלי שליטה וצדדים קשורים
<u>131,001</u>	<u>179,224</u>	

באור 14 - צדדים קשורים

א. הלוואות מצדדים קשורים

ראה באור 9.

ב. דמי שכירות

החברה משתמשת במשרדים בבעלות עיריית ראשון לציון.
טרם נחתם הסכם דמי שכירות עם העירייה.
ההוצאה השנתית הצפויה בגין דמי שכירות מוערכת בכ-60 אלפי ש"ח.