

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2020

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח רואה החשבון המבקר
4	מאזן
5	דוח רווח והפסד
6	דוח על השינויים בהון העצמי
7-11	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, את דוחות רווח והפסד 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), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו 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 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 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהונה העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

יחודה ארליך ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 18 באפריל 2021

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
ש"ח	ש"ח		
רכוש שוטף			
1,205,914	1,617,832		מזומנים ושווי מזומנים
306	930,328	3	חייבים ויתרות חובה
945,150	1,625,236	4	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
286,373	-	5	השקעות בפרוייקט רכב שיתופי
<u>2,437,743</u>	<u>4,173,396</u>		
-	10,279		פקדון ליסינג
<u>12,500</u>	<u>9,002</u>	6	רכוש קבוע
<u>1,939,645</u>	<u>1,624,525</u>	7	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
<u>4,389,888</u>	<u>5,817,202</u>		
התחייבויות שוטפות			
107,562	43,508	8	ספקים ונותני שירותים
305,934	419,700	9	זכאים ויתרות זכות
<u>413,496</u>	<u>463,208</u>		
<u>6,319,258</u>	<u>7,328,022</u>	10	התחייבויות לזמן ארוך
<u>3,753</u>	<u>8,445</u>	11	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
גרעון בהון			
1,000	1,000	12	הון מניות
(2,347,619)	(1,983,473)		יתרת הפסד
<u>(2,346,619)</u>	<u>(1,982,473)</u>		
<u>4,389,888</u>	<u>5,817,202</u>		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רז קינסטליך - יו"ר הדירקטוריון

זוהר אחיאל - מנכ"ל

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2019</u>	<u>2020</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>באור</u>	
2,001,435	3,657,481		הכנסות מפרוייקטים
1,136,569	1,941,335		עלות הפרוייקטים
864,866	1,716,146		רווח נטו מפרוייקטים
51,171	43,152		הכנסות אחרות
916,037	1,759,298		סך הכל הכנסות
1,333,877	1,264,151	13	הוצאות הנהלה וכלליות
(417,840)	495,147		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
174,450	131,001	14	הוצאות מימון
(592,290)	364,146		רווח (הפסד) נקי לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יזום 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>	
(1,754,330)	(1,755,330)	1,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2019</u>
<u>(592,289)</u>	<u>(592,289)</u>	<u>-</u>	הפסד נקי לשנה
(2,346,619)	(2,347,619)	1,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</u>
<u>364,146</u>	<u>364,146</u>	<u>-</u>	רווח נקי לשנה
<u>(1,982,473)</u>	<u>(1,983,473)</u>	<u>1,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</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 העסקית 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 תיקוניה, 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. 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 שזילותן 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 מחייבת 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 שנזקפו:

%

7-15	ריהוט וציוד
33	מחשבים

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
-	930,328	הכנסות לקבל
306	-	הוצאות מראש
<u>306</u>	<u>930,328</u>	

באור 4 - השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית

פרוייקטים המתוכננים למימוש בשנה העוקבת לשנת הדוח הכספי.

ראה באור 7.

באור 5 - השקעות בפרוייקט רכב שיתופי

החברה השקיעה בפרוייקט לקידום רכב שיתופי בראשון לציון.

בשנת 2020 הוחלט על סיום הפרוייקט ויתרת ההשקעה הועברה להוצאות בדוח רווח והפסד.

באור 6 - 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>
-	-	-	ליום 1 בינואר 2020
<u>16,749</u>	<u>7,599</u>	<u>9,150</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2020
4,249	3,167	1,082	<u>פחת</u>
3,498	2,510	988	ליום 1 בינואר 2020
<u>7,747</u>	<u>5,677</u>	<u>2,070</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2020
<u>9,002</u>	<u>1,922</u>	<u>7,080</u>	ליום 31 בדצמבר 2020
<u>12,500</u>	<u>4,432</u>	<u>8,068</u>	ליום 31 בדצמבר 2019

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית

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

להלן הרכב הפרוייקטים :

<u>ש"ח</u>	
1,624,525	פרוייקטים לזמן ארוך
1,625,236	פרוייקטים לזמן קצר
<u>3,249,761</u>	

ראה באור 4.

באור 8 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
80,948	21,308	חובות פתוחים
26,614	22,200	המחאות לפרעון
<u>107,562</u>	<u>43,508</u>	

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
66,917	70,687	עובדים והתחייבויות בשל שכר
132,315	163,299	מוסדות
106,702	185,714	הוצאות לשלם
<u>305,934</u>	<u>419,700</u>	

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - התחייבויות לזמן ארוך
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
3,295,252	4,402,450	עיריית ראשון לציון (1)
<u>3,024,006</u>	<u>2,925,572</u>	החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ (2)
<u>6,319,258</u>	<u>7,328,022</u>	

(1) הלוואה מעיריית ראשון לציון (חברת אם) נושאת ריבית שנתית בשיעור 2.62% (אשתקד 3.41%). 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 5). נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.62% (אשתקד 2.56%) ולפרעון ב-11 תשלומים שנתיים החל משנת 2020.

באור 11 - 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 12 - הון מניות
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</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 13 - הוצאות הנהלה וכלליות
ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,037,263	1,026,083	שכר עבודה ונילוות
163,076	127,500	שירותים מקצועיים
27,778	11,189	כנסים והשתלמויות מקצועיות
59,957	50,133	אחזקת רכב
34,104	38,295	אחזקת משרד ומשרדיות
3,209	3,498	פחת
6,056	6,137	פרסומים רשמיים
2,434	1,316	שונות וביטולי יתרות
<u>1,333,877</u>	<u>1,264,151</u>	

באור 14 - הוצאות מימון
ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
<u>2019</u>	<u>2020</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,156	1,392	ריבית ועמלות בנק
173,294	129,609	ריבית לבעלי שליטה וצדדים קשורים (1)
<u>174,450</u>	<u>131,001</u>	

(1) כולל עידכון והקטנת ריבית בגין הלוואה מעיריית ראשון לציון לשנים 2017-2019 בסך 46,385 ש"ח (ראה באור 10).

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח התאמה לצרכי מס לשנת 2020

ש"ח

364,146

רווח לפי דוח רווח והפסד

הוסף

4,692

גידול בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד

368,838

רווח מותאם לצרכי מס לפני יישום הוראות מעבר תום תחולת "חוק התיאומים"

השפעת יישום הוראות מעבר תום תחולת "חוק התיאומים"

(2,343,795)

הפסד מועבר משנים קודמות

(1,974,957)

הפסד מותאם לצרכי מס לאחר יישום הוראות מעבר תום תחולת "חוק התיאומים"



רז קינסטליך - יו"ר הדירקטוריון



זוהר אחיאל - מנכ"ל

בדקנו את דוח ההתאמה של ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ לשנת המס 2020 המתאם את הרווח של החברה לפי דוח רווח והפסד שלה לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 להפסד שהוצהר על ידה לצרכי מס הכנסה, לשנת המס האמורה.

בדיקת ההוצאות המפורטות בתקנות בדבר "תנאים לניכוי הוצאות מסויימות", 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, דוח ההתאמה הנ"ל נערך בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה והוראות המעבר לגבי תום תחולת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985.

יהודה ארליך ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 18 באפריל 2021