

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2019

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

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 2019 ו-2018, 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 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 מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיה והשינויים בהונה העצמי לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

יהודה ארליך ושות'
רואי חשבון

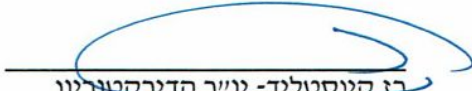
תל-אביב, 25 יוני, 2020

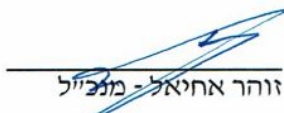
ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

מאזנים

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
ש"ח	ש"ח		
רכוש שוטף			
643,161	1,205,914		מזומנים ושווי מזומנים
45,105	306	3	חייבים ויתרות חובה
-	945,150	4	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
-	286,373	5	השקעות בפרוייקט רכב שיתופי
688,266	2,437,743		
9,300	-		פקדון ליסינג
10,516	12,500	6	רכוש קבוע
3,029,296	1,939,645	7	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
202,273	-		השקעות בפרוייקט רכב שיתופי
3,939,651	4,389,888		
התחייבויות שוטפות			
8,407	107,562	8	ספקים ונותני שירותים
240,580	305,934	9	זכאים ויתרות זכות
248,987	413,496		
5,441,308	6,319,258	10	התחייבויות לזמן ארוך
3,686	3,753	11	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
גרעון בהון			
1,000	1,000	12	הון מניות
(1,755,330)	(2,347,619)		יתרת הפסד
(1,754,330)	(2,346,619)		
3,939,651	4,389,888		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.


 רז קינסטליק - יו"ר הדירקטוריון


 זוהר אחיאל - מנכ"ל

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2018</u>	<u>2019</u>		
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>באור</u>	
-	2,001,435		הכנסות מפרוייקטים
-	1,136,569		עלות הפרוייקטים
-	864,866		רווח נטו מפרוייקטים
54,225	51,171		הכנסות אחרות
54,225	916,037		סך הכל הכנסות
1,126,868	1,333,877	13	הוצאות הנהלה וכלליות
1,072,643	417,840		הפסד מפעולות רגילות
94,397	174,449	14	הוצאות מימון
1,167,040	592,289		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>	
(587,291)	(588,291)	1,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u>
<u>(1,167,039)</u>	<u>(1,167,039)</u>	<u>-</u>	הפסד נקי לשנה
(1,754,330)	(1,755,330)	1,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</u>
<u>(592,289)</u>	<u>(592,289)</u>	<u>-</u>	הפסד נקי לשנה
<u>(2,346,619)</u>	<u>(2,347,619)</u>	<u>1,000</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</u>

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ייזום 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 העיסוקית בחודש דצמבר 2016.

2. מטרת החברה הינה ליזום, לפתח ולנהל פרויקטים מיוחדים בתחום המקרקעין והתשתיות העירוניים בראשון לציון לתועלת העיר ותושביה ובכלל זה ייזום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית כולל ייזום 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 שנוילותן 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 מחויבת לעיתים להשתמש באומדנים או בהערכות בחשבונאות בעת עריכת דו"חות כספיים והצגתם על פי כללי חשבונאות מקובלים.
הקביעה של אומדן בחשבונאות יכולה להיות פשוטה או מורכבת.
הנהלת החברה מפעילה את שיקול הדעת ונסיונה 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	ריהוט וציוד
33	מחשבים

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
25,155	-	מוסדות
19,950	-	הכנסות לקבל
-	306	הוצאות מראש
<u>45,105</u>	<u>306</u>	

באור 4 - השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית

פרוייקטים שמומשו בשנת 2020.

ראה באור 7.

באור 5 - השקעות בפרוייקט רכב שיתופי

החברה השקיעה בפרוייקט לקידום רכב שיתופי בראשון לציון.

בשנת 2020 הסתיים הפרוייקט.

באור 6 - רכוש קבוע

ההרכב:

<u>עלות</u>	<u>ציוד וריהוט</u>	<u>מחשבים</u>	<u>סה"כ</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
ליום 1 בינואר 2019	5,114	6,441	11,555
תוספות	2,709	2,485	5,194
ליום 31 בדצמבר 2019	<u>7,823</u>	<u>8,926</u>	<u>16,749</u>
ליום 1 בינואר 2019	742	297	1,039
תוספות	784	2,426	3,210
ליום 31 בדצמבר 2019	<u>1,526</u>	<u>2,723</u>	<u>4,249</u>
ליום 31 בדצמבר 2019	<u>6,297</u>	<u>6,203</u>	<u>12,500</u>
ליום 31 בדצמבר 2018	<u>4,372</u>	<u>6,144</u>	<u>10,516</u>

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 בראשון 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>	
1,939,645	פרוייקטים לזמן ארוך
945,150	פרוייקטים לזמן קצר
<u>2,884,795</u>	

באור 8 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב :

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
4,760	80,948	חובות פתוחים
3,647	26,614	המחאות לפרעון
<u>8,407</u>	<u>107,562</u>	

באור 9 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב :

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
121,100	66,917	עובדים והתחייבויות בשל שכר
-	132,315	מוסדות
119,480	106,702	הוצאות לשלם
<u>240,580</u>	<u>305,934</u>	

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - התחייבויות לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2018</u>	<u>2019</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
2,416,723	3,295,252	עיריית ראשון לציון (1)
3,024,585	3,024,006	החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ (2)
<u>5,441,308</u>	<u>6,319,258</u>	

- (1) הלוואה מעיריית ראשון לציון (חברת אם) נושאת ריבית שנתית בשיעור 3.41%. טרם נקבע מועד הפרעון.
- (2) התחייבות לחברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ בגין רכישת פרויקטי תמ"א 38 (ראה ביאור 5). נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.56% (אשתקד 2.61%) 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>2018</u>	<u>2019</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>2018</u>	<u>2019</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
913,497	1,037,263
114,000	163,076
-	27,778
40,080	59,957
35,683	34,104
1,039	3,209
3,032	6,056
19,537	2,434
<u>1,126,868</u>	<u>1,333,877</u>

שכר עבודה ונילוות
שירותים מקצועיים
כנסים והשתלמויות מקצועיות
אחזקת רכב
אחזקת משרד ומשרדיות
פחת
פרסומים רשמיים
שונות וביטולי יתרות

באור 14 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2018</u>	<u>2019</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
468	1,155
93,929	173,294
<u>94,397</u>	<u>174,449</u>

ריבית ועמלות בנק
ריבית לבעלי שליטה וצדדים קשורים