

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2022

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
יניב כהן

Juda Erlich
Haim Yohai
Lior Shmuelli
Nachshon Sobol
Yaron Ohana
Yaniv Cohen

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 2022 ו-2021, 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), התשל"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 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 המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 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, 19 באפריל, 2023

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
ש"ח	ש"ח		
נכסים שוטפים			
2,936,564	8,592,406		מזומנים ושווי מזומנים
956,649	1,259,509	3	חייבים ויתרות חובה
1,629,897	1,719,756	4	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
117,055	147,524		השקעה לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי
5,640,165	11,719,195		
10,279	2,500		פקדון ליסינג
7,034	62,917	5	רכוש קבוע
969,564	1,126,498	6	השקעות בפרוייקטים להתחדשות עירונית
234,109	177,991		השקעות לפיתוח כללי - חידוש מרחב עיסקי
6,861,151	13,089,101		
התחייבויות שוטפות			
200,000	200,000		הלוואות
72,852	260,372	7	ספקים ונותני שירותים
571,846	6,541,047	8	זכאים ויתרות זכות
844,698	7,001,419		
7,081,644	6,988,261	9	התחייבויות לזמן ארוך
22,921	22,921	10	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
גרעון בהון			
1,000	1,000	11	הון מניות
(1,089,112)	(924,500)		יתרת הפסד
(1,088,112)	(923,500)		
6,861,151	13,089,101		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



רז קינסטליד - יו"ר הדירקטוריון



זוהר אחיאל - מנכ"ל

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ

דוח על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>באור</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>		
7,183,545	7,640,229		הכנסות מפרוייקטים
4,693,325	5,283,895		עלות הפרוייקטים
<u>2,490,220</u>	<u>2,356,334</u>		רווח נטו מפרוייקטים
17,547	52,889		הכנסות אחרות
<u>2,507,767</u>	<u>2,409,223</u>		סך הכל הכנסות
1,434,182	2,069,427	12	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>1,073,585</u>	<u>339,796</u>		רווח מפעולות רגילות
179,223	175,184	13	הוצאות מימון
<u><u>894,362</u></u>	<u><u>164,612</u></u>		רווח 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>יתרת הפסד</u>	<u>הון מניות</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
(1,982,473)	(1,983,473)	1,000	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2021</u>
894,361	894,361	-	רווח נקי לשנה
(1,088,112)	(1,089,112)	1,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</u>
164,612	164,612	-	רווח נקי לשנה
(923,500)	(924,500)	1,000	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</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 העיסקית 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. 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 שנזילותן 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 דוחות 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 שנזקפו:

%

7-15	ריהוט וציוד
33	מחשבים

ייזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
805,739	1,259,509	הכנסות לקבל
150,910	-	הוצאות מראש
<u>956,649</u>	<u>1,259,509</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>	
17,687	8,537	9,150	<u>עלות</u>
61,397	54,675	6,722	ליום 1 בינואר 2022
<u>79,084</u>	<u>63,212</u>	<u>15,872</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2022
10,653	7,595	3,058	<u>פחת</u>
5,514	4,421	1,093	ליום 1 בינואר 2022
<u>16,167</u>	<u>12,016</u>	<u>4,151</u>	תוספות
			ליום 31 בדצמבר 2022
<u>62,917</u>	<u>51,196</u>	<u>11,721</u>	ליום 31 בדצמבר 2022
<u>7,034</u>	<u>942</u>	<u>6,092</u>	ליום 31 בדצמבר 2021

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>	
1,304,489	פרוייקטים לזמן ארוך (1)
1,867,280	פרוייקטים לזמן קצר (2) <u>ראה באור 4.</u>
<u>3,171,769</u>	

- (1) כולל פרוייקטים לפיתוח כלכלי בסך 177,991 ש"ח.
 (2) כולל פרוייקטים לפיתוח כלכלי בסך 147,524 ש"ח.

באור 7 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
68,760	260,372	חובות פתוחים
4,092	-	המחאות לפרעון
<u>72,852</u>	<u>260,372</u>	

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
81,303	181,356	עובדים והתחייבויות בשל שכר
202,291	558,298	מוסדות
-	5,587,393	הכנסות מראש
288,252	214,000	הוצאות לשלם
<u>571,846</u>	<u>6,541,047</u>	

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - התחייבויות לזמן ארוך
ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
4,510,639	4,619,813	עיריית ראשון לציון (1)
2,771,005	2,568,448	החברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ (2)
(200,000)	(200,000)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>7,081,644</u>	<u>6,988,261</u>	

(1) הלוואה מעיריית ראשון לציון (חברת אם) נושאת ריבית שנתית בשיעור 2.42% (אשתקד 2.45%). טרם נקבע מועד הפרעון.

(2) התחייבות לחברה הכלכלית ראשון לציון בע"מ בגין רכישת פרויקטי תמ"א 38 (ראה ביאור 6). נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.42% (אשתקד 2.45%) 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>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,000	1,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (מונפק ונפרע)
<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	

יזום ראשון - החברה העירונית בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 12 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,037,703	1,562,808	שכר עבודה ונילוות
225,006	346,902	שירותים מקצועיים
13,835	10,600	כנסים והשתלמויות מקצועיות
56,643	59,934	אחזקת רכב
50,298	52,995	אחזקת משרד ומשרדיות
2,906	5,513	פחת
7,183	22,819	פרסומים רשמיים
40,608	7,856	שונות וביטולי יתרות
<u>1,434,182</u>	<u>2,069,427</u>	

באור 13 - הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
1,186	1,739	ריבית ועמלות בנק
668	-	ריבית מוסדות
177,369	173,445	ריבית לבעלי שליטה וצדדים קשורים
<u>179,223</u>	<u>175,184</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.